

2021

Årsredovisning  
SMT Malmö Partner Holding AB  
Org. nr 559194-9010

Projekt Jägersro







# Det händelserikaste året hittills

**Anders Hall**

vd SMT Malmö Partner Holding AB

Först vill jag tacka för det förtroende som SMT:s styrelse har gett mig. Jag är glad och stolt över att få leda omdaning av Jägersroområdet, vägled av vår vision om att utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel, på riktigt! För att nå dit vill vi skapa en stadsdel som verkligen blir en del av staden, för hela livet, för alla människor. Den ambitionen förutsätter ett genuint nära samarbete med alla de intressenter som kommer att beröras, framför allt Malmö stad, våra grannar och våra framtida kunder.

## **Satte visionen på pränt**

2021 var ett händelserikt år i SMT:s hittills relativt korta historia. Vårt absoluta mål var att innan året var över lämna över ett inspel till Malmö stad som beskriver vad vi vill med Jägersro. Efter ett intensivt

arbete under hösten lyckades vi också uppnå detta. Nu är vi väl förberedda för nästa steg i den demokratiska processen tillsammans med staden. För att uppnå målet inledde vi året med så kallade parallella arkitektuppdrag. Syftet var dels att hitta en robust grundstruktur för området, dels att välja ut den arkitektbyrå som vi kunde kroka arm med under den fortsatta processen. Vi anlät därför tre arkitektfirmor som alla fick samma uppdrag – och bildade en bedömningsgrupp bestående av representanter från ägarna, Malmö stad och Sveriges Arkitekter.

I september hade vi så kommit fram till ett resultat som vi gemensamt kände oss stolta över. Alla förslag höll en fantastisk kvalitet, men till slut valde vi att arbeta vidare med Fojab. Det fanns flera skäl till detta, bland de viktigaste var att vi tror

på deras förslag till utveckling av stadsdelen. Dessutom har Fojab redan tidigare varit med om att utveckla så här stora områden, och det är en erfarenhet som verkligen är viktig.

## **Grunden för att bygga platsvarumärket**

Samtidigt som arkitekterna arbetade med de parallella uppdragen jobbade vi själva med att ta fram en varumärkesplattform för den nya stadsdelen. Varumärkesplattformen är tänkt bli grunden i vårt arbete med att bygga platsvarumärket Jägersro i all kommunikation framöver. Efter många workshops och diskussioner hade vi lagom till julhelgen ett färdigt förslag som SMT:s styrelse ska fatta beslut om under 2022.

Under hela arbetet med varumärkesplattformen har namnfrågan varit ett viktigt inslag, och till slut landade vi i att fortsätta

**– Genom att använda styrkan i namnet Jägersro har vi alltså goda chanser att sätta vårt projekt på kartan, både geografiskt och i kundernas medvetande.**

kalla området *Jägersro*. Namnet har en enorm styrka i hela regionen. Säger man Jägersro vet alla exakt var man befinner sig. Och när hästsportverksamheten flyttar ut kommer namnet Jägersro ändå att stå kvar med sin tydlighet. Genom att använda styrkan i namnet Jägersro har vi goda chanser att sätta vårt projekt på kartan, både geografiskt och i kundernas medvetande.

## **Hållbar utveckling**

Vi har också tagit stora steg i arbetet med att utveckla ett hållbarhetsprogram. Det kommer att vara styrande i vår strävan mot visionen och även fungera som ett fundament för ägarna när ambitionerna ska fullföljas. Vi har kommit långt tillsammans med konsulter och vårt Advisory Board under 2021, och målet är att kunna



lägga fram ett slutgiltigt hållbarhetsprogram för beslut i styrelsen under 2022.

Vi fortsätter att hålla en nära dialog med Skånska Travsällskapet. Deras detaljplanearbete löpte på bra under 2021 och förväntas vinna laga kraft under 2022.

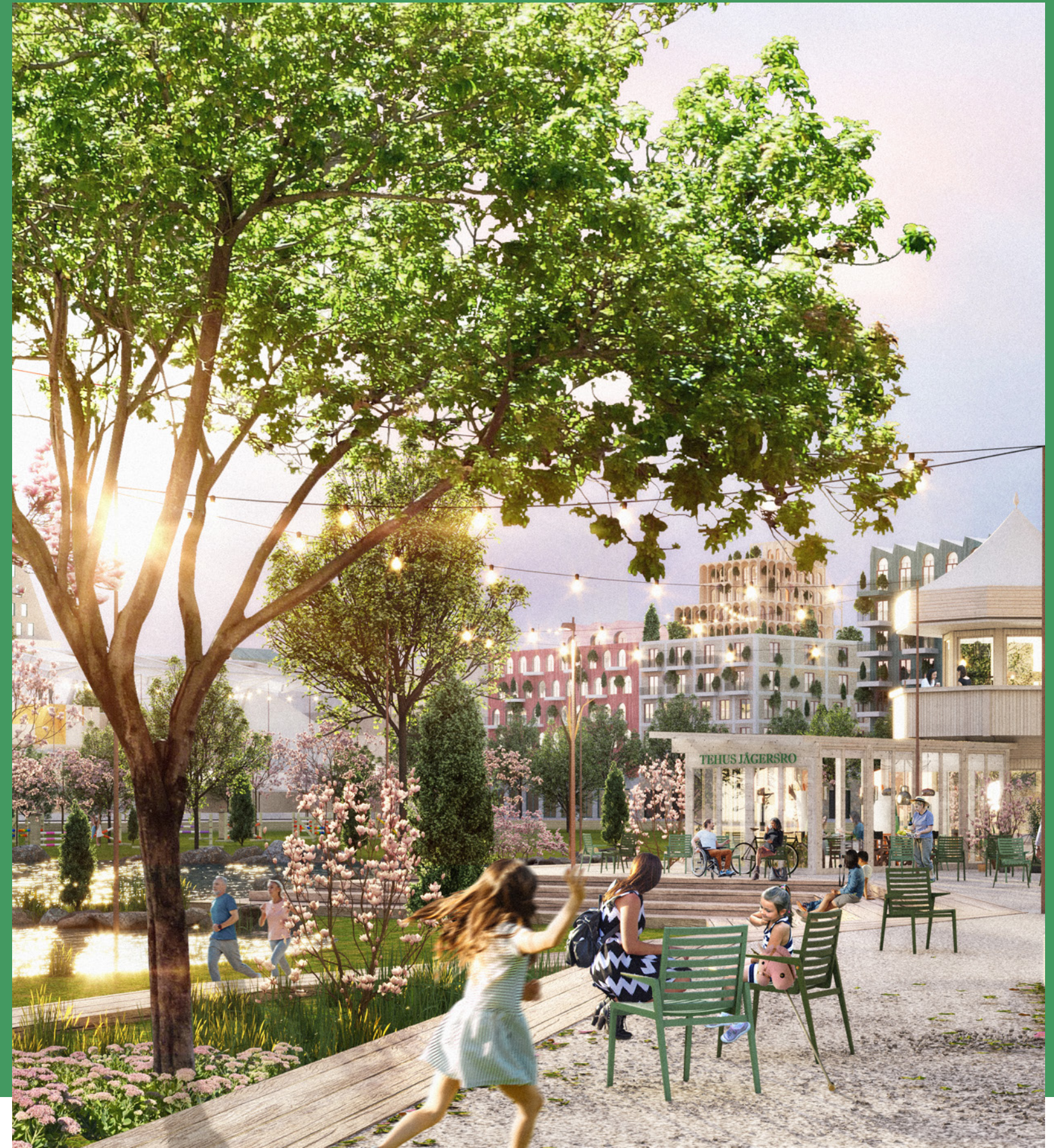
### **Unika förutsättningar**

Avslutningsvis vill jag nämna något kring SMT:s unika förutsättningar. Som nyligen tillträdd vd för holdingbolaget är jag helt förvissad om att vi har de allra bästa förutsättningarna för att lyckas med vårt uppdrag. Ägarsammansättningen, med dess bredd av spetskompetenser, finansiella styrka och föredömliga kontinuitet i styrelsearbetet, borgar för att vi ska

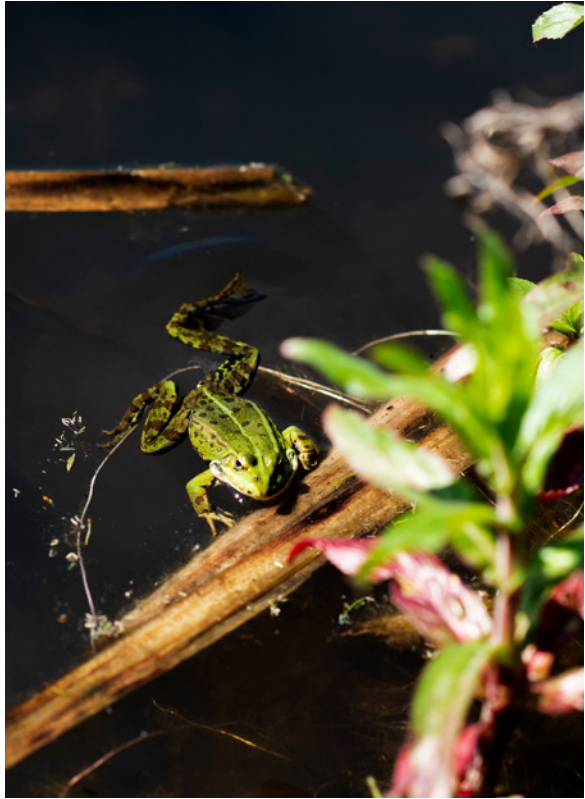
kunna förverkliga visionen om att här utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel, på riktigt.

Sist vill jag tacka min företrädare, Ulrika Lindmark, för ett utmärkt arbete under det gångna året – och för hennes gedigna introduktion och överlämning till mig under slutet av 2021. Ulrika har lagt en stabil grund till var vi står i projektet idag och kommer att fortsätta arbeta som senior rådgivare och tillför därmed värdefull kontinuitet, kunnande och erfarenhet.

Anders Hall,  
vd, SMT Malmö Partner Holding AB







I Korsvirkeshuset har Projekt Jägersro idag sitt kontor. Huset kan ha varit ett av gårdshusen på "Per Anderssons" i Kattarp redan i mitten av 1800-talet. När hästsportanläggningen Jägersro anlades 1907 genomgick huset en omfattande ombyggnation och fick det utseende det har idag. Korsvirkeshuset bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefullt och kommer att bevaras i den nya stadsdelen.



Vår ambition är att skapa en lummig stadsdel, och att alla som bor här ska kunna se träd från varje fönster. I vår Kulturvärdesinventering framkom det fyra trädrader som faller inom biotopskyddade alléer, bland annat den hamlade pilallén utmed Agnesfridsvägen.



I det framtida Jägersro har vattnet och grönskan många användningsområden. Förutom att skapa en trivsamt stadsdel utgör de aktiva kolsänkor, bidrar med ekosystemtjänster och främjar den biologiska mångfalden.

I dammarna inne på travbaneområdet häckar idag många olika fåglar och det finns både vanliga och ätliga grodor här. Dammarna kommer fortsatt vara viktiga för fågel- och djurlivet men också spela en central roll för människorna i det framtida gröna Jägersro.



Bandomartornet uppfördes 1943, arkitekten är okänd, och har sedan dess ändrat både tak- och fasadmateriäl. När vi nu utvecklar Jägersro tänker vi att tornet ska vara med och skriva ny historia på platsen.



# 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.



Malmö stad



2022-  
2023

Planprogram tas fram av Malmö stad.



2023-  
2025

Start detaljplanearbete.



2025-  
2027

Byggstart första etappen.



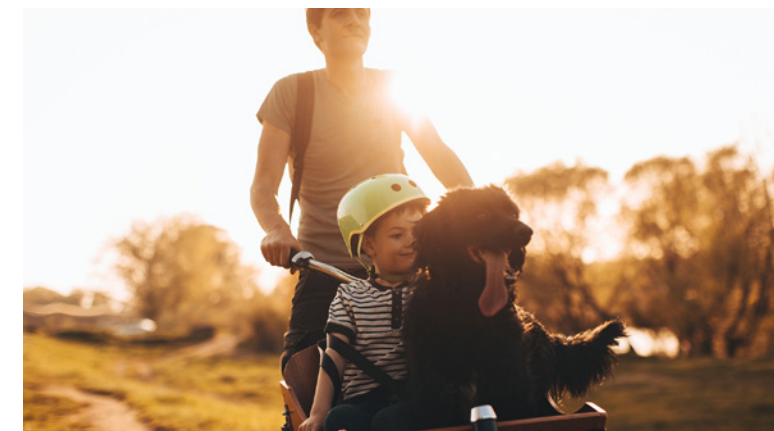
2027-  
2029

Inflyttning första etappen.



2045-  
2055

Området är färdigbyggt.







I början 2019 bildades SMT Malmö Partner Holding AB av de tre bolagen Skanska, MKB och Tornet. Samtliga stabila och långsiktiga fastighetsbolag. Den gemensamma ambitionen har från start varit att i Jägersro utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel. Fotot är från presskonferensen på Jägersro i mars 2019. Från vänster: Göran Wendel, vd Tornet, Marie Thelander Dellhag, vd MKB, Gunnar Hagman, vd Skanska Sverige.



# Styrelse



**Gunnar Östenson**  
MKB Fastighets AB,  
ordinarie ledamot sedan 2019,  
styrelseordförande sedan 2021



**Marie Thelander Dellhag**  
MKB Fastighets AB,  
ordinarie ledamot sedan 2019



**Göran Wendel**  
Tornet Bostadsproduktion AB,  
ordinarie ledamot sedan 2019



**Richard Hultin**  
Skanska Sverige AB,  
styrelseledamot sedan 2019



**Henrik Fajerson**  
Skanska Sverige AB,  
ordinarie ledamot sedan 2020

## Suppleanter



**Fredrik Johansson**  
MKB Fastighets AB,  
suppleant sedan 2021



**Anders Lagerlund**  
Skanska Sverige AB,  
suppleant sedan 2019



**Ann-Kristin Katalinic**  
MKB Fastighets AB,  
suppleant sedan 2019



**Sten Hedelin**  
Tornet Bostadsproduktion AB,  
suppleant sedan 2021



**Jesper Grufman**  
Skanska Sverige AB,  
suppleant sedan 2019

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SMT Malmö Partner Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Information om verksamheten

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

Bolaget 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, kontor, parkering, handel, skolor, förskolor och samhälls-service. Tyngdpunkten ska ligga på bostäder. Dotterbolaget ska också utföra rivning och exploateringsarbeten på marken i syfte att skapa byggklara projektfastigheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2021 fattade Stadsbyggnadsnämnden i Malmö beslut om att påbörja arbetet med ett Planprogram för bland annat det markområde som bolaget har förvärvat.

Ett parallellt uppdrag med tre arkitektkontor har genomförts under 2021 och resultatet av uppdraget är att det nu finns en första strukturskiss över området.

Företaget har anställt en vd, som tillträdde den 1 januari 2022.

Covid-19-pandemin har fortsatt under hela 2021. 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.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av februari 2022 skickade bolaget in till Malmö Stad slutversionen av det dokument som beskriver vad bolaget

vill åstadkomma med området. Samtidigt initierade Malmö Stad sitt arbete med de demokratiska planprocesserna.

En varumärkesplattform antogs av styrelsen i mitten av februari.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

## Ägarförhållanden

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

## Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019 (11 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-120	-35	-31
Balansomslutning	26 904	24 998	20 026
Soliditet (%)	100,0	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	24 975 450	-28 088	<b>24 998 362</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-28 088	28 088	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 000 000		<b>2 000 000</b>
Årets resultat			-95 219	<b>-95 219</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 000</b>	<b>26 947 362</b>	<b>-95 219</b>	<b>26 903 143</b>

## Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	26 947 362
Årets förlust	-95 219
Balanserade vinstmedel	<b>26 852 143</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	26 852 143

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

## Strukturplan





# Resultaträkning

(tkr)	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-120	-35
<b>Summa</b>		<b>-120</b>	<b>-35</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-120	-35
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-120</b>	<b>-35</b>
Skatt på årets resultat		25	7
<b>Årets resultat</b>		<b>-95</b>	<b>-28</b>

# Balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	4 550	4 550
Uppskjuten skattefordran	3	38	13
Andra långfristiga fordringar		15 001	15 001
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 589</b>	<b>19 564</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 636	1 224
<i>Kassa och bank</i>		679	4 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 315</b>	<b>5 434</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 904</b>	<b>24 998</b>

Eget kapital och skulder (tkr)			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51	51
		<b>51</b>	<b>51</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 947	24 975
Årets resultat		-95	-28
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 852</b>	<b>24 947</b>
		<b>26 903</b>	<b>24 998</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 904</b>	<b>24 998</b>



# 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 fär 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 framåtriktat.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget 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/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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.

### **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 för ändringen 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)	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 550	4 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 550</b>	<b>4 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 550</b>	<b>4 550</b>

### Not 3

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader (tkr)	Uppskjuten skattefordran	Netto	
<b>2021-12-31</b>			
Skattemässiga underskottsavdrag	38	38	
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	
<b>2020-12-31</b>			
Skattemässiga underskottsavdrag	13	13	
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	13	25	38
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>38</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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



Malmö 2022

Gunnar Östenson  
Ordförande

Marie Thelander Dellhag  
Styrelseledamot

Richard Hultin  
Styrelseledamot

Göran Wendel  
Styrelseledamot

Henrik Fajerson  
Styrelseledamot

Anders Hall  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022  
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 4 000 bostäder. Den får en unik kombination av kvaliteter och kommer att kunna erbjuda sina invånare världens bästa vardag.