

Projekt Jägersro



Ett stabilt fundament för verksamheten är lagd

Anders Hall

vd SMT Malmö Partner Holding AB

Efter att ha arbetat mitt första år i SMT är jag förvissad om att vi har alla förutsättningar att skapa en attraktiv ny stadsdel i Malmö för alla. Den respons jag fått från intressenter, marknadsaktörer och allmänheten är odelat positiv och förväntansfull.

Planeringen av området fortsatte

Inför den fortsatta planeringen av området har vi identifierat fyra ämnesområden där vi kan nyttja tiden vi har till att tänka lite större, lite friare och mer framtidsinriktat. Det gör vi för att ge oss så bra förutsättningar som möjligt till att uppnå vår vision om att utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel, på riktigt.

De fyra ämnesområdena är energi, vatten, mobilitet och varustransporter. Arbetet inleddes genom att bjuda in till inledande workshops där intressenter och samlad expertis inom respektive ämnesområde fick i uppdrag att identifiera smarta, framtidssäkra och hållbara lösningar för den nya stadsdelen. Resultatet från dessa workshoppar kommer ligga som underlag för kommande strategiarbete.

Samarbete med IVL

Vår vision innehåller en kvantifierbar komponent, "den mest hållbara". Hur kan vi verifiera att vi går i rätt riktning mot visionen och går det att veta när vi nått fram? Frågorna födde en idé om att försöka ta fram en mätmetod som kan

verifiera att vi håller oss inom vår klimatbudget enligt Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Vi är därför glada och förväntansfulla över att vi i slutet av året inledde ett samarbete med Svenska Miljöinstitutet IVL om att tillsammans utveckla en sådan mätmetod.

Fördjupad översiktsplan

I september 2022 fattade Kommunstyrelsen i Malmö beslut om att påbörja arbetet med en fördjupad översiktsplan för bland annat det markområde som bolaget har förvärvat. Arbetet påbörjades kort därefter och staden tillsatte en projektgrupp och tog fram en tydlig projekttidplan som visar på en godkänd fördjupad översiktsplan under början av 2025.

– Hur kan vi verifiera att vi går i rätt riktning mot visionen och går det att veta när vi nått fram?

Skånska Travsällskapet (STS)

Detaljplanen för nya travbanan vann laga kraft under sommaren 2022. Det innebär att det första villkoret i markköpsavtalet har infriats och att STS kunnat fortsätta utveckla sitt projekt så som planerat.

Styrande dokument

Under året har styrelsen fastställt ett flertal styrande dokument för verksamheten. I början av året fastställdes varumärkesplattformen, som nu kommer ligga som en grund för all extern kommunikation framöver. I slutet av året fastställdes både hållbarhetsprogrammet och en reviderad affärsplan, vars innehåll bearbetades och förankrades hos respektive ägare.

Välkommen till Öresundsregionens mest hållbara stadsdel.

På riktigt!

Jägersro

SKANSKA

MKB

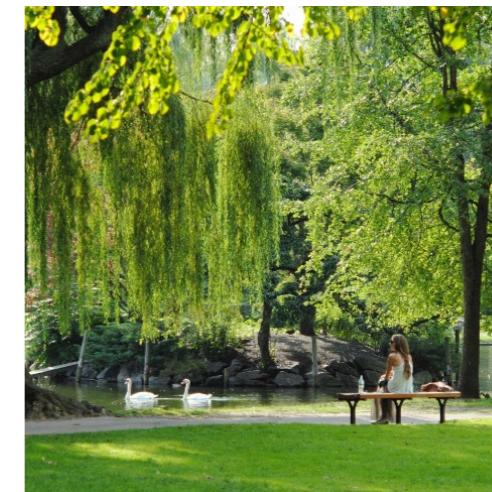
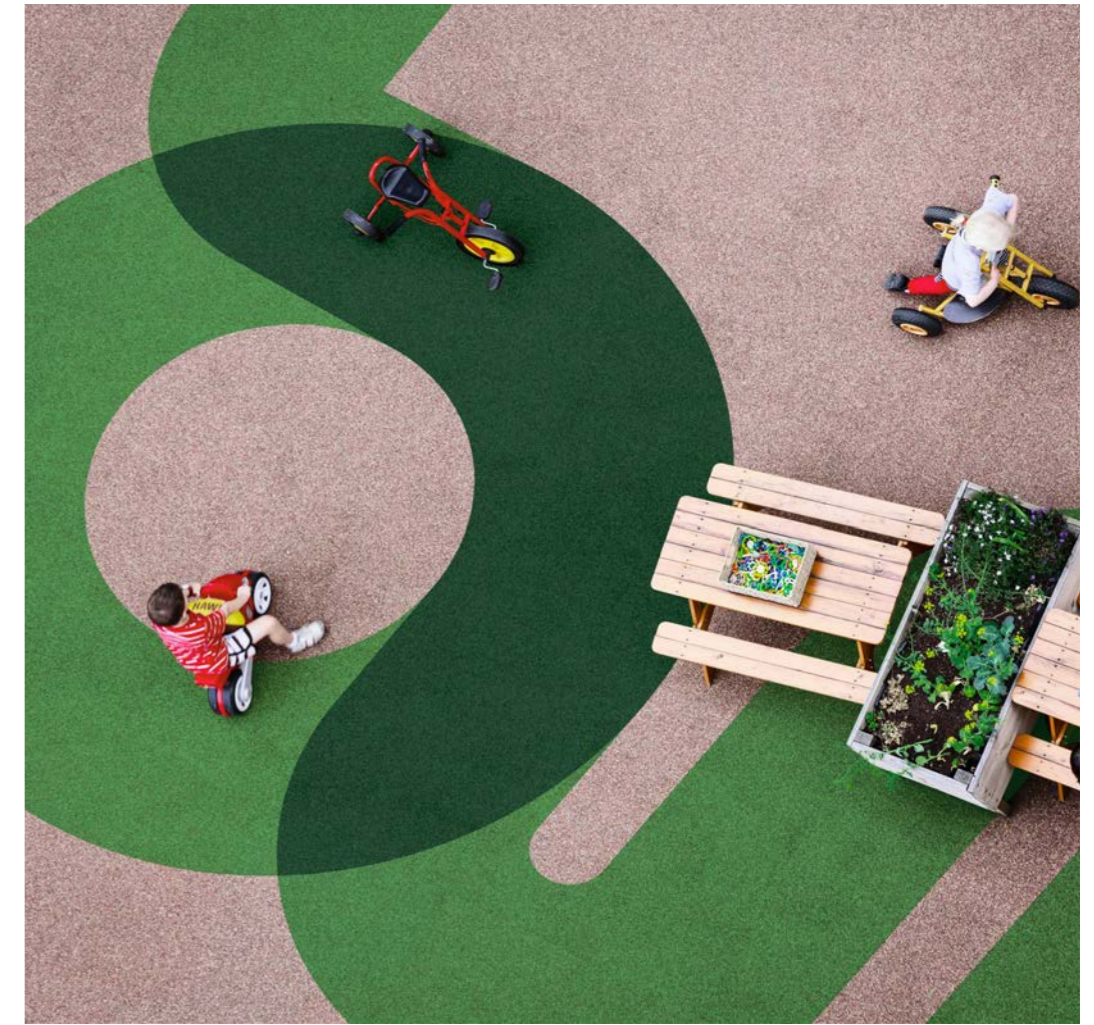
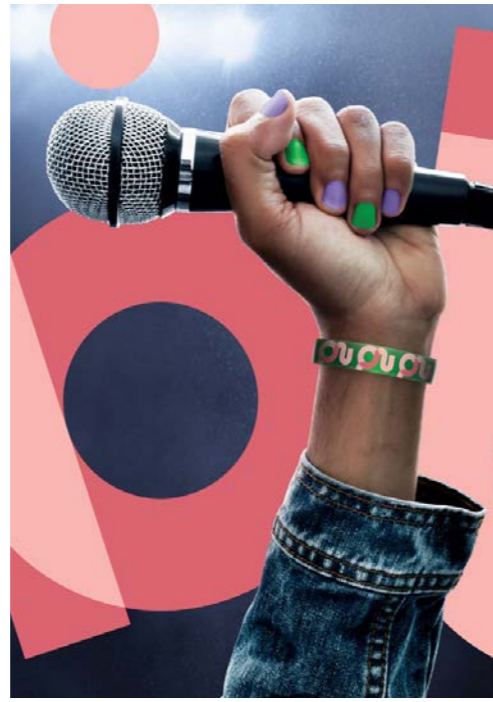
TORNET

Dessa tre styrdokument bildar tillsammans med det sen tidigare framtagna inspeldokumentet "Vad vi vill med Jägersro" ett stabilt fundament för det kommande utvecklingsarbetet.

Under året har vi också börjat bygga en ekonomisk långtidsplan som ska visa hur de finansiella flödena kommer se ut i koncernen. Det hjälper oss bland annat att identifiera frågeställningar som behöver redas ut och vilka kapitalbehov som uppkommer under projektets genomförande.

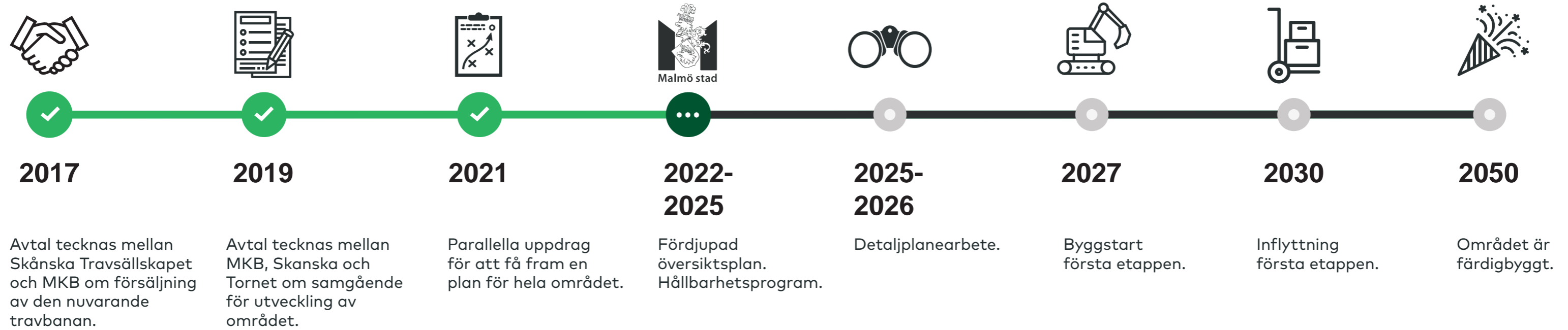
Slutligen vill jag tacka styrelsen, advisory board och våra samarbetspartners för utmärkt samarbete under ett händelserikt 2022.

Anders Hall,
vd SMT Malmö Partner Holding AB



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.

Tidplan



Styrelse



Richard Hultin
Skanska Sverige AB,
styrelseledamot sedan 2019,
styrelseordförande sedan 2022



Marie Thelander Dellhag
MKB Fastighets AB,
ordinarie ledamot sedan 2019



Göran Wendel
Tornet Bostadsproduktion AB,
ordinarie ledamot sedan 2019



Gunnar Östenson
MKB Fastighets AB,
ordinarie ledamot sedan 2019



Henrik Fajerson
Skanska Sverige AB,
ordinarie ledamot sedan 2020

Suppleanter



Christina Lundby
MKB Fastighets AB,
suppleant sedan 2022



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 2022.

Information om verksamheten

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

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

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september 2022 fattade Kommunstyrelsen i Malmö beslut om att påbörja arbetet med en Fördjupad översiktsplan för bland annat det markområde som bolaget har förvärvat.

I december 2022 fastställde styrelsen i bolaget dels en reviderad affärsplan och dels ett hållbarhetsprogram för verksamheten.

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. Förväntad första byggstart är 2027.

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)

	2022	2021	2020	2019 (11 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 533	-120	-35	-31
Balansomslutning	50 787	26 904	24 998	20 026
Soliditet (%)	47,4	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ekonomisk översikt 2022

Förändring av eget kapital (kr)

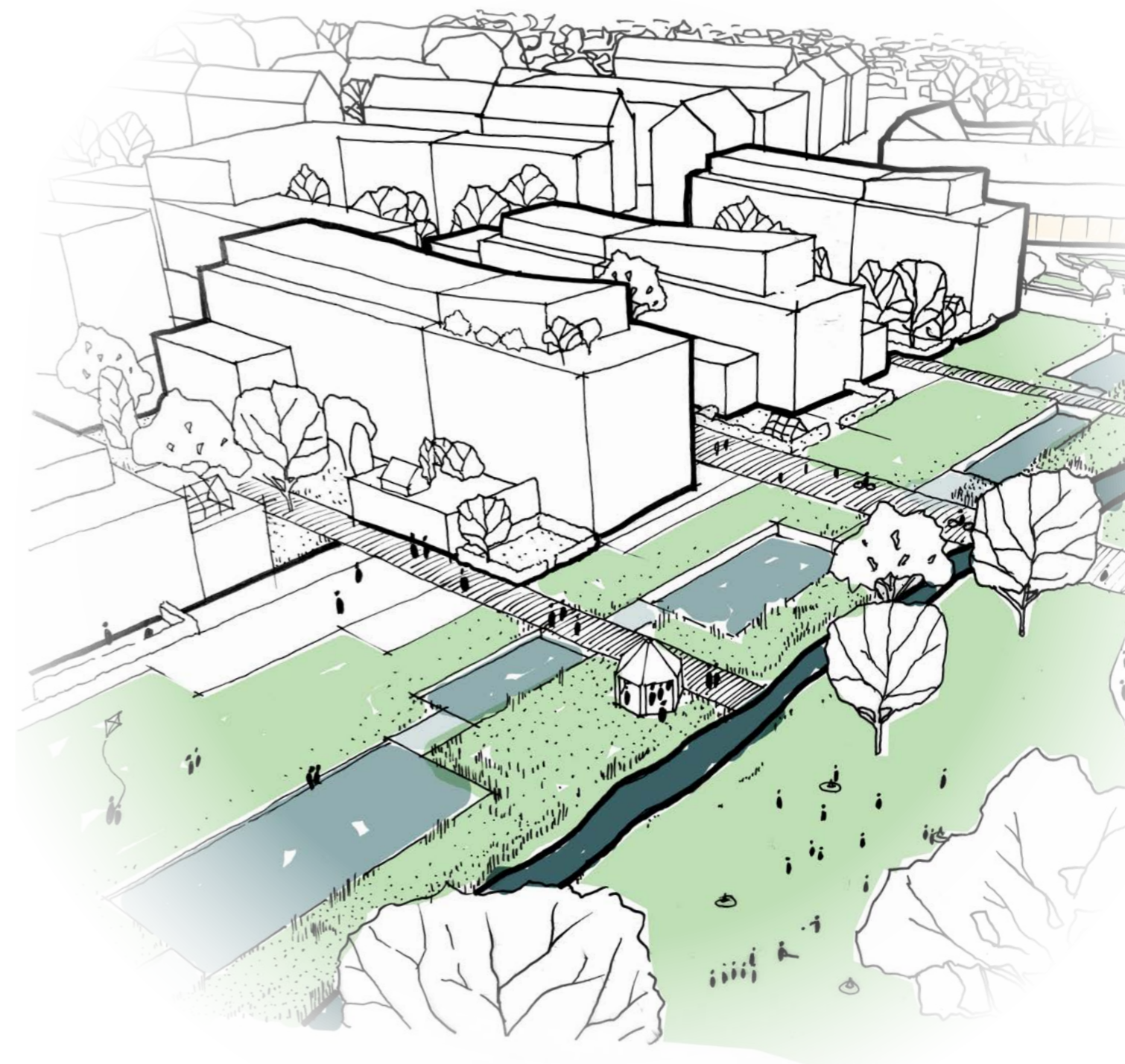
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 000	26 947 362	-95 219	26 903 143
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Erhållna aktieägartillskott		-95 219	95 219	0
Årets resultat			-2 810 410	-2 810 410
Belopp vid årets utgång	51 000	26 852 143	-2 810 410	24 092 733

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

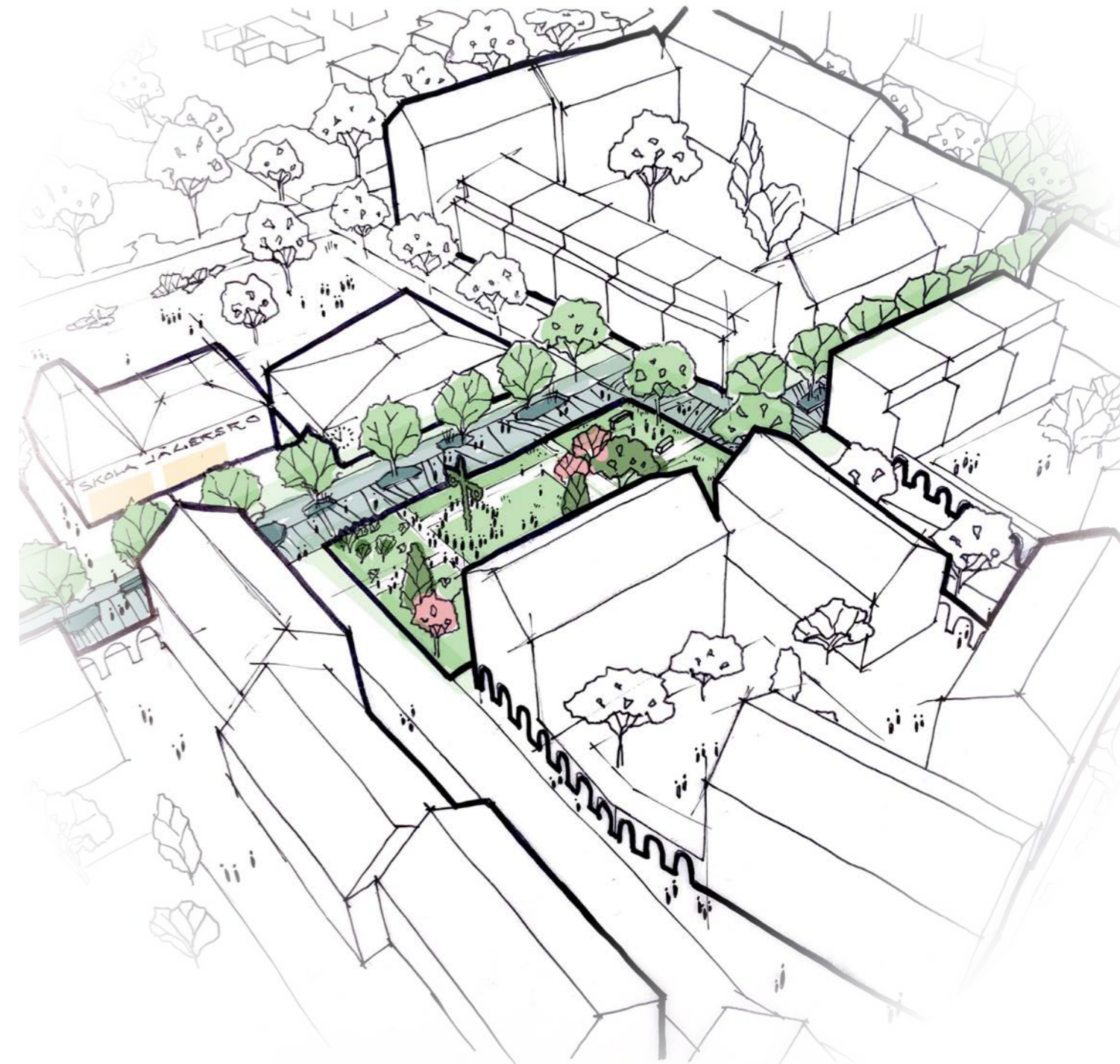
Balanserad vinst	26 852 143
Årets förlust	-2 810 410
Balanserade vinstmedel	24 041 733
Disponeras så att i ny räkning överföres	24 041 733

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



Resultaträkning

(tkr)	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	1	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-347	-120
Personalkostnader	2	-3 047	0
Summa		-3 394	-120
Rörelseresultat		-3 394	-120
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344	0
Summa		-139	0
Resultat efter finansiella poster		-3 533	-120
Resultat före skatt		-3 533	-120
Skatt på årets resultat		723	25
Årets resultat		-2 810	-95



Balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	1		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	4 550	4 550
Uppskjuten skattefordran	4	761	38
Andra långfristiga fordringar	5	35 001	15 001
Summa anläggningstillgångar		40 312	19 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		9 840	6 636
Övriga fordringar		5	0
<i>Kassa och bank</i>		630	679
Summa omsättningstillgångar		10 475	7 315
Summa tillgångar		50 787	26 904

Eget kapital och skulder (tkr)		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51	51
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 852	26 947
Årets resultat		-2 810	-95
Summa eget kapital		24 093	26 903
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder		26 194	0
Summa långfristiga skulder		26 194	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46	1
Övriga skulder		99	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355	0
Summa kortfristiga skulder		500	1
Summa eget kapital och skulder		50 787	26 904

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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. 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 nyttjande-

period. 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. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentlig restvärde.

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.

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 förändringen lagstodgats.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension).

Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

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

Not 2

Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	0

Not 3

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 550	4 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550	4 550
Utgående redovisat värde	4 550	4 550

Not 4

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader (tkr)	Uppskjuten skattefordran	Netto
2022-12-31		
Skattemässiga underskottsavdrag	761	761
Summa	761	761
2021-12-31		
Skattemässiga underskottsavdrag	38	38
Summa	38	38

Not 4 (fort.)

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	38	723	761
Summa	38	723	761

Not 5

Andra långfristiga fordringar

Not 5 – Andra långfristiga fordringar (tkr)	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 001	15 001
Tillkommande fordringar	20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 001	15 001
Utgående redovisat värde	35 001	15 001

Not 6

Långfristiga skulder

Not 6 – Långfristiga skulder (tkr)	2022	2021
Långfristiga skulder	26 194	0
Summa	26 194	0

Malmö 2023

Richard Hultin
Ordförande

Göran Wendel
Styrelseledamot

Marie Thelander Dellhag
Styrelseledamot

Gunnar Östenson
Styrelseledamot

Henrik Fajerson
Styrelseledamot

Anders Hall
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023
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 drygt 4 000 bostäder. Den får en unik kombination av kvaliteter och kommer att kunna erbjuda sina invånare världens bästa vardag.

Fastställelseintyg

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 drygt 4 000 bostäder. Den får en unik kombination av kvaliteter och kommer att kunna erbjuda sina invånare världens bästa vardag.