

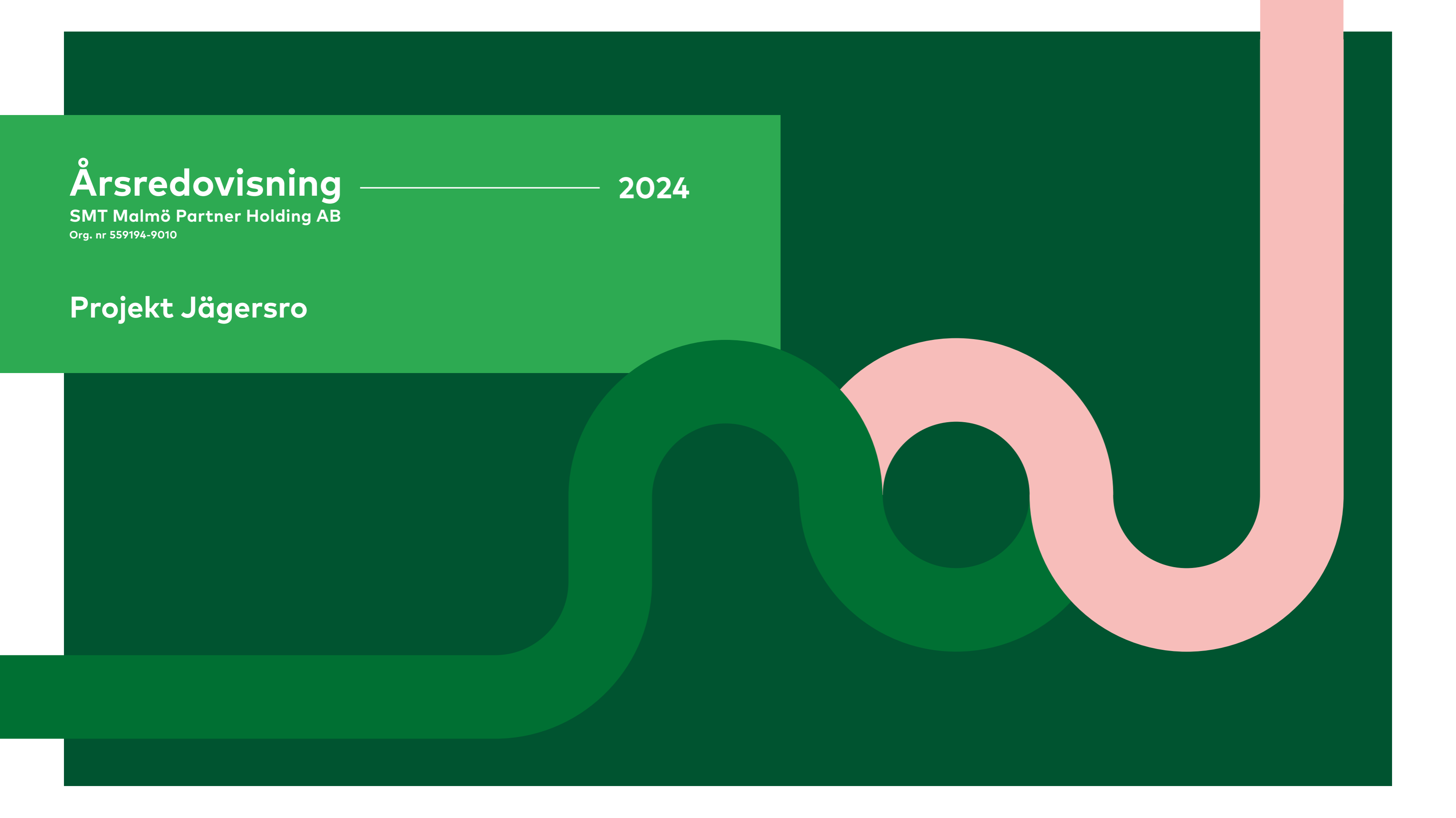
Årsredovisning

2024

SMT Malmö Partner Holding AB

Org. nr 559194-9010

Projekt Jägersro



Verksamheten fortskrider enligt plan

Verksamhetsåret 2024 präglades av två oberoende processer som båda har stor betydelse för Projekt Jägersros innehåll och tidplan. Båda processerna – den fördjupade översiktsplanen och Skånska Travsällskapets nya hästsportanläggning – utvecklades enligt våra förhoppningar.

Fördjupad översiktsplan

Malmö kommun fortsatte sitt arbete med den fördjupade översiktsplanen enligt lagd tidplan. Under andra halvan av året gick kommunen ut på samråd och fick in synpunkter från bland annat berörda myndigheter, kommunala enheter, näringsidkare och privatpersoner.

Samrådshandlingen mottogs positivt, vilket gör oss trygga i att den fördjupade översiktsplanen kommer kunna innehålla rätt förutsättningar för förverkligandet av Projekt Jägersro.

Skånska Travsällskapet (STS)

STS har arbetat vidare med förberedelser inför kommande byggstart av sin nya hästsportanläggning. I slutet av året bekräftade man att de sista villkoren nu är uppfyllda för att överlåtelsen av marken ska kunna äga rum.

Det innebär att STS kan påbörja sitt projekt och att SMT kommer bli fastighetsägare.

Det är ett för bolaget stort och viktigt steg mot ambitionen att utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel – på riktigt.

Energisystem på stadsdelsnivå

2023 fastställdes en energistrategi för området. Under 2024 fortsatte arbetet med att ta fram konkreta alternativa energilösningar som följer strategin. Det jag har sett hittills gör mig övertygad om att vi kommer hitta en energilösning som uppfyller våra höga ambitioner och som dessutom blir en god affär för både investerare och slutkunder. Arbetet pågick över årets slut.

“Öresundsregionens mest hållbara stadsdel – på riktigt.”

Slutligen vill jag tacka styrelsen, advisory board och våra samarbetspartners för ett utmärkt samarbete under 2024.



Anders Hall,
vd SMT Malmö Partner Holding AB

Positivt samråd kring fördjupad översiktsplan

Under hösten har den fördjupade översiktsplanen för Jägersro varit på samråd. Då fick allmänheten och olika aktörer och intressenter möjlighet att lämna sina synpunkter på utvecklingsplanerna för området. Glädjande nog har inga yttranden framkommit som utgör betydande hinder för projektets fortsatta framdrift.

Flera samhällsaktörer har snarare uttryckt sitt stöd för Projekt Jägersro och våra ambitioner att vara hållbara, på riktigt. Både Avfall Sverige och E.ON har framhållit vikten av samarbete för att uppnå gemensamma hållbarhetsmål.



En annan viktig del i utvecklingen av Jägersro som fick god respons var att stärka stadens sammanlänkning. Branschorganisationen Fastighetsägarna är en av dem som ser Jägersro "som en strategisk plats med potential att skapa tydligare kopplingar och rörelsemönster i staden". Det stärker vår ambition att integrera området med både Malmös innerstad och närliggande stadsdelar, vilket vi hoppas ska främja social sammanhållning och ökad tillgänglighet.

Med positiva gensvar från både allmänhet och intressenter ser projektgruppen fram emot att översiktsplanen snart ska godkännas, vilket möjliggör nästa steg i utvecklingen av Jägersro till en hållbar och sammanlänkad stadsdel i Malmö.

Minimering av effektbehovet nu viktigt mål

Under 2024 har energi varit ett centralt tema för Projekt Jägersro. Genom en serie workshops har vi utforskat olika energilösningar för att säkerställa att vår nya stadsdel blir hållbar på riktigt.

Ett av fokusområdena inom vår Jägersro-modell är att bostadsområdet inte bara ska byggas på ett hållbart sätt, utan att området även ska underlätta för de boende att anpassa sina mat-, konsumtions- och mobilitetsvanor så att de kan minimera sitt effektbehov.

Genom att hålla nere effektbehovet kan vi minska behovet av utbyggnad av elkapaciteten i samhället. Detta innebär att även om den totala elförbrukningen är oförändrad, kan ett lägre effektbehov leda till mindre belastning på elnätet och därmed ett minskat behov av investeringar i ny kapacitet.

Vi har träffat flera aktörer för en dialog kring att hitta de bästa lösningarna för området. Det som har framkommit hittills visar på potentialen i att implementera ett nytt energisystem på Jägersro som tydligt kan hantera effektbehovet.

Det är dock viktigt att notera att energisystemet har många aspekter att beakta, och det är fortfarande för tidigt att dra några definitiva slutsatser. Vi kommer att fortsätta vårt arbete med att utvärdera de olika alternativen för att säkerställa att vi väljer den mest hållbara och effektiva lösningen för Jägersro.

Genom att hitta och implementera metoder för att minimera bland annat effektbehovet vill vi göra Jägersro till en testbädd och förebild för hållbar stadsutveckling både i och utanför Sverige.

För vem ska vi bygga?

2020 genomförde Projekt Jägersro en målgruppsanalys med utgångspunkten att vi ville ta reda på för vem vi skulle utveckla den nya stadsdelen.

Tre huvudsakliga grupper identifierades: en primär målgrupp, balanserade skapare och två sekundära, spontana upptäckare och stabila beskyddare. De tre målgruppernas respektive behov var att ha ett hem som en plats för återhämtning, en stadsmiljö som är levande och ett tryggt och väl fungerande vardagsliv.

Målgruppsanalysen låg sedan till grund för varumärkesplattformen och tillsammans var de båda rapporterna viktigt underlag för de arkitektbyråer som bjöds in till parallella uppdrag.

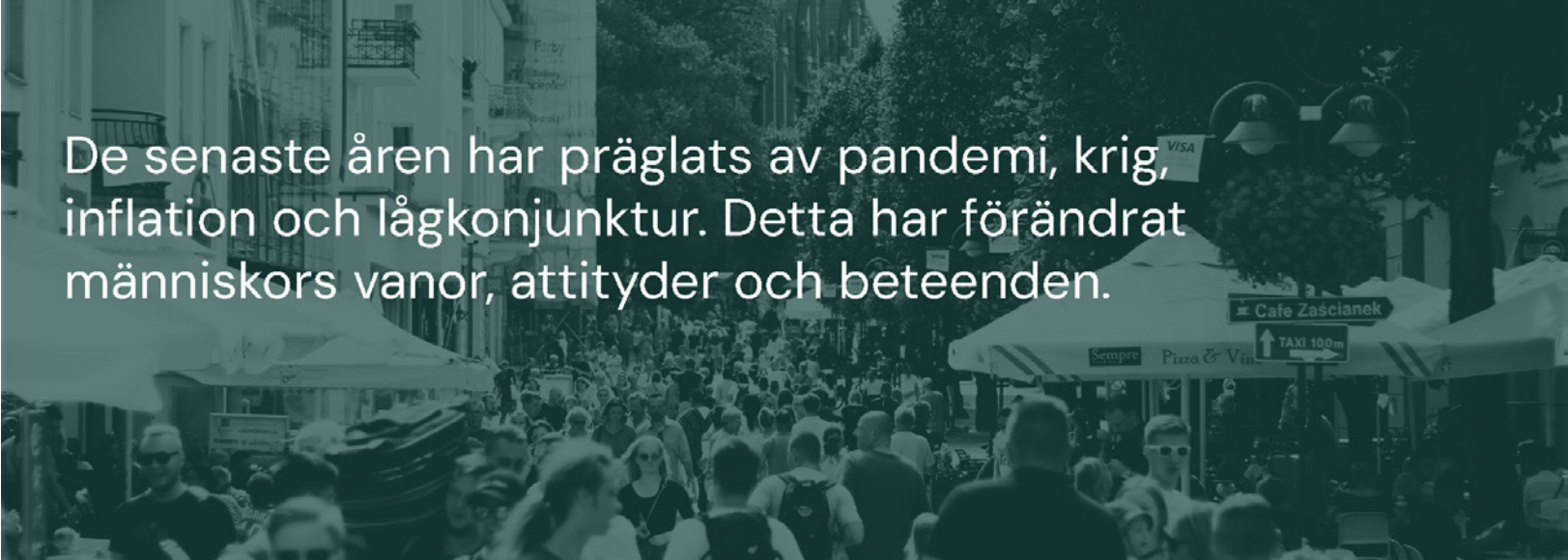
Viktig uppdatering krävdes

Men efter några år med en rad omvälvande globala händelser som pandemi, inflation

och förändrade konsumtionsmönster, insåg vi behovet av en ny analys för att se om – och i så fall hur – dessa målgrupper hade förändrats. Resultatet? Samma målgrupper är fortfarande relevanta, men deras drivkrafter har skiftat på ett avgörande sätt.

För gruppen balanserade skapare har hemmet blivit ännu viktigare. Odling och självförsörjning har blivit centrala intressen, vilket kan kopplas till en ökad oro för omvärlden och ett behov av att ha kontroll över sin egen tillvaro. Närheten till grönområden och möjlighet att odla egna råvaror har därför ökat i betydelse.

Under pandemin begränsades sociala kontakter, och detta har haft långsiktiga effekter på inte minst spontana upptäckare, som i högre grad har dragit sig tillbaka till sina nära relationer snarare än att bredda sina sociala nätverk.



De senaste åren har präglats av pandemi, krig, inflation och lågkonjunktur. Detta har förändrat människors vanor, attityder och beteenden.

Under pandemin har vi också sett ett ifrågasättande av prestationskulturen. Istället för att det är jobbet som särskiljer oss är det nu våra hobbies och fritidsaktiviteter som gör oss unika. Kultur och upplevelser är alltså viktiga, men de konsumeras allt oftare i hemmet istället för i offentliga miljöer.

Samma mål med nya anpassningar

Det faktum att målgrupperna är desamma men att deras drivkrafter och värderingar har förändrats något innebär att Projekt Jägersro kan behålla sin grundidé, men finjustera detaljerna i utformningen av stadsdelen.

Genom att följa målgruppernas förändringar över tid säkerställer Projekt Jägersro att stadsdelen förblir relevant och attraktiv – en plats som speglar de boendes verkliga behov och livsstilar.

Tidplan



2017

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



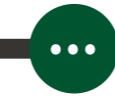
2019

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.



2022–
2026

Fördjupad översiktsplan. Tillträde till marken.



2026–
2027

Detaljplanearbete



2028

Byggstart första etappen.



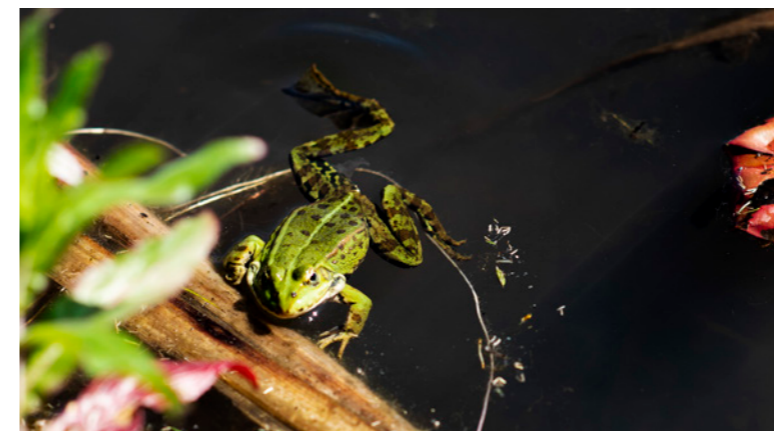
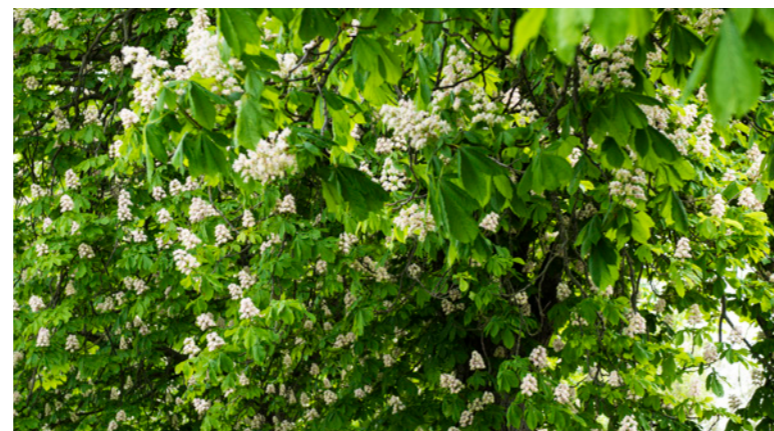
2031

Inflyttning första etappen.



2050

Området är färdigbyggt.



Styrelse



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



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



Richard Hultin
Skanska Sverige AB,
ordinarie ledamot sedan 2019

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



Daniel Rietz
Tornet Bostadsproduktion AB,
suppleant sedan 2024



Jesper Grufman
Skanska Sverige AB,
suppleant sedan 2019

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen och verkställande direktören för SMT Malmö Partner Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 där aktierna ännu inte tillträtts. Bolagets huvuduppgift är att på marken utveckla en stadsdel som innehåller byggrätter för bostäder, kontor, parkering, handel, skolor, förskolor och samhällsservice. Tyngdpunkten ligger på bostäder. Dotterbolag ska upphandla och låta utföra rivnings- och exploateringsarbeten på marken i syfte att skapa byggklara projektfastigheter.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under slutet av verksamhetsåret meddelade föreningen Skånska Travsällskapet att de kommer starta byggnationen av den nya travsportanläggningen under början av 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter verksamhetsårets slut har Bolaget, genom en bolagsöverlåtelse, tillträtt det aktuella markområdet och är från och med den 4 februari 2025 fastighetsägare av Malmö Rosengård 130:405.

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 2029.

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 Stadshus AB) 1 %.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-120	-812	-3 533	-120	-35
Balansomslutning	63 877	58 408	50 787	26 904	24 998
Soliditet (%)	100,0	100,0	47,4	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ekonomisk översikt 2024

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51	59 919	- 1 574	58 396
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-1 574	1 574	0
Erhållna aktieägartillskott		5 600		5 600
Årets resultat			-120	-120
Belopp vid årets utgång	51	63 945	-120	63 877

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	63 945 476
Årets förlust	-119 507
	63 825 969
Disponeras så att i ny räkning överföres	63 825 969

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

Resultaträkning

(tkr)	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-121	-78
Personalkostnader		0	1
Summa		-121	-77
Rörelseresultat		-121	-77
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 546
Summa		1	-736
Resultat efter finansiella poster		-120	-813
Resultat före skatt		-120	-813
Skatt på årets resultat		0	-761
Årets resultat		-120	-1 574

Balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	27 344	4 550
Andra långfristiga fordringar	3	35 001	35 001
Summa anläggningstillgångar		62 345	39 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	18 294
Övriga fordringar		44	43
<i>Kassa och bank</i>		1 487	520
Summa omsättningstillgångar		1 531	18 857
Summa tillgångar		63 876	58 408

Eget kapital och skulder (tkr)	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51	51
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		63 945	59 919
Årets resultat		-120	-1 574
Summa eget kapital		63 876	58 396
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder		0	1
Summa långfristiga skulder		0	1
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		0	11
Summa kortfristiga skulder		0	11
Summa eget kapital och skulder		63 876	58 408

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 den samma 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 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.

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 överförs 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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 550	4 550
Inköp	22 794	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 344	4 550
Utgående redovisat värde	27 344	4 550

Not 3

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Andra långfristiga fordringar (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 001	35 001
Tillkommande fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 001	35 001
Utgående redovisat värde	35 001	35 001

Not 4

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder	0	1
Summa	0	1

Malmö 2025

(Den dag som framgår av min elektroniska underskrift)

Henrik Fajerson
Ordförande

Göran Wendel
Styrelseledamot

Marie Thelander Dellhag
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Gunnar Östenson
Styrelseledamot

Anders Hall
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som
framgår av min elektroniska underskrift
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.