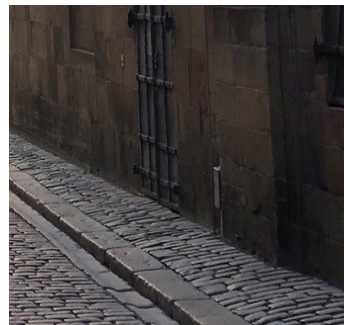




Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne



Presentation 17 april 2021

HAMMARSKIÖLD

Uppdraget

Svensk Galopp ideell förening, org. nr 802001-1725, ("Föreningen") och Svensk Galopp AB, org. nr. 556087-5063, ("Bolaget") (gemensamt "Svensk Galopp") har gett Advokatfirman Hammarskiöld & Co ("Hammarskiöld") i uppdrag att genomföra en oberoende genomgång av tillhandahållet material avseende dels försäljningen av Täby Galopp, dels projektet avseende förvärv av del av fastigheten Svedala Värby 61:528 ("Fastigheten") och den efterföljande etableringen av en ny galoppbana i Skåne ("Skåneprojektet").

I uppdraget har ingått att bedöma hur Svensk Galopp bör gå tillväga avseende Skåneprojektet i dess nuvarande upplägg. Inom ramen för bedömningen har relevanta avtal, det potentiella miljöansvaret, fastställda tidsramar och finansieringen av Skåneprojektet särskilt beaktats. Syftet med utredningen är bl.a. att möjliggöra för Svensk Galopp att ta ställning till om förvärvet av en del av Fastigheten – som en del av Skåneprojektet – bör genomföras.

Hammarskiöld har vid utförandet av utredningen agerat oberoende av Svensk Galopp. Detta innebär bl.a. att Hammarskiöld självständigt har bedömt olika frågeställningar och ställningstaganden.

Granskningsrapporten ("Rapporten") har överlämnats till Svensk Galopp den 9 April.

Materialiet

Det material som har lagts till grund för bedömningen är den dokumentation som Hammarskiöld har erhållit från Svensk Galopp. Materialet har förtecknats i Bilaga A till Rapporten. Vidare har samtal genomförts med de personer som anges i Bilaga B till Rapporten. Denna rapport omfattar material enligt Bilaga A som kommit oss tillhanda senast den 31 mars 2021 genom Svensk Galopp samt de samtal med personer enligt Bilaga B som genomförts till och med den 31 mars 2021. Tidsgränsen är satt i enlighet med ursprungliga uppdragsinstruktioner från Svensk Galopp mot bakgrund av att slutlig rapport skall överlämnas till Svensk Galopp senast den 9 april 2021, kl. 12:00.

Den 6:e respektive 8:e april har ytterligare material inkommit från den s.k. Bara Gruppen. Detta material har förtecknats i Bilaga C till Rapporten ("Bara Dokumenten"). Bara Dokumenten är ett omfattande material och endast en mycket begränsad tid har funnits tillgänglig för genomgång. Även Bara Materialet har dock beaktats vid upprättandet av Rapporten och har kommenterats särskilt i Rapporten.

Huvudsakliga slutsatser

- Rent avtalsrättsligt finns det möjligheter att avbryta samarbetet med Svedala Kommun och övriga aktörer. Detta kan eventuellt vara förenat med vissa smärre kostnader, särskilt om Kommunen väljer att inleda en process;
- Det går inte att komma ifrån att det är förenat med vissa miljöansvarsrisker att gå vidare med förvärv av en del av Fastigheten. Det råder dessutom ovisshet avseende omfattningen av ansvaret och därmed kostnaden för ett avhjälpande. Att med detta som utgångspunkt fortsätta med Fastighetsförvärvet i dess nuvarande utformning skulle exponera Svensk Galopp för risker såväl vad gäller ansvar som kostnader;
- Det är oklart om tillräckligt med mark säkrats för genomförandet av Skåneprojektet i tänkt omfattning. Inte heller är det klarlagt vad kostnaden för förvärva av ytterligare mark skulle kunna komma att uppgå till;

Huvudsakliga slutsats (forts.)

- Vad avser potentiella intäkter från försäljningen av Täby Galopp är det osäkert hur stora intäkterna kommer bli, när intäkterna kan tänkas komma och i vilken utsträckning dessa måste användas för amortering av befintliga lån från Nordea. Finansieringen av Skåneprojektet kan i nuläget inte baseras på dessa intäkter;
- Ingen sammanhållen projektplan i egentlig bemärkelse har presenterats;
- Den finansiella information och de kalkyler som tagits fram genom Bara Gruppen och inkluderat i Bara Materialet är alltjämt arbetsmaterial som behöver analyseras ytterligare. Inte heller finns en konkret finansieringsplan för Skåneprojektet. Att ingå bindande avtal och gå vidare med Skåneprojektet utan att dessa centrala områden kring i synnerhet finansieringen är klarlagda kan inte anses vara tillrådligt.

Samlad bedömning

Detta innebär sammantaget att vi avråder Svensk Galopp från att genomföra Fastighetsförvärvet som ett första steg för att gå vidare med Skåneprojektet i dess nuvarande form. De främsta skälen till denna bedömning är risk, graden av ovisshet, ansvar och kostnader avseende miljöfrågor, tidsaspekter och att finansieringsfrågan avseende ett projekt om totalt SEK 398 000 000 inte är löst.

Det innebär dock inte att Skåneprojektet skall läggas ned. Det är snarare frågan om att göra en ny projektstudie baserat på behov, tillgänglig eventuell alternativ mark på lämplig plats och med en färdig finansieringslösning för ett projekt av denna storlek. En sådan totalplan för projektet bör inte vara begränsad till etableringen och finansiering av en ny galoppbana i Skåne utan även omfatta en genomarbetad och förankrad budget och plan för drift och finansiering av den löpande verksamheten när en anläggning färdigställts.

Samlad bedömning (forts.)

Om Svensk Galopp skulle besluta att gå vidare med Skåneprojektet, som det redovisats i det material vi fått ta del av, är det vår mycket starka rekommendation att Fastighetsöverlåtelseavtalet inte ingås förrän i vart fall (i) större klarhet uppnåtts kring länsstyrelsens beslut avseende miljöåtgärder och ett eventuellt överklagande av detta och det uppnåtts större klarhet kring när byggstart skulle kunna ske, (ii) en realistisk och förankrad finansieringslösning föreligger. Detta kräver i och för sig viss omförhandling beträffande Avsiktsförklaringen och Samverkansavtalet samt övriga avtal som föreligger i förhandlad form. Utan detta är det enligt vår uppfattning mycket svårt att fullt ut överblicka riskerna med att starta projektet och vilka konsekvenser, inte minst ekonomiskt, detta skulle kunna få för Svensk Galopp.



HAMMARSKIÖLD