

The logo for SSM, with 'SS' in red and 'M' in purple, is positioned in the top left corner of the image.

SSM

A woman with long, wavy hair is wearing a black knit beanie, a black turtleneck, and a black fur-lined jacket. She is holding a red water bottle with a green lid. The background is a textured wall with graffiti.

Betydande vinstökning och fortsatt stark marknad

Bokslutskommuniké 2016

Bokslutskommuniké 2016

1 oktober - 31 december 2016

- » Nettoomsättningen ökade med 242,8 % till 257,2 MSEK (75,0).
- » Rörelseresultatet ökade med 47,2 % till 61,7 MSEK (41,9), rörelsemarginalen uppgick till 24,0 % (55,9). 2015 års höga marginal förklaras av att bolaget startade tre projekt under fjärde kvartalet 2015.
- » Resultat efter skatt uppgick till 50,7 MSEK (41,4).
- » Resultat per aktie uppgick till 1,68 SEK (1,38).*
- » 350 byggrätter förvärvades i Nacka stad.
- » Casper Tamm rekryterades som ekonomidirektör och Ann-Charlotte Johansson som kommunikations- och IR-chef. Båda ingår i bolagets koncernledning.
- » Vid en extra bolagsstämma valdes grundaren Ulf Morelius in som styrelseledamot, samtidigt beslutades om aktiesplit 100:1.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- » SSM erhöll 13 februari en markanvisning för att bygga 180 hyresrätter och 90 bostadsrätter i Täby Park.

1 januari - 31 december 2016

- » Nettoomsättningen ökade med 85,1 % till 649,9 MSEK (351,1).
- » Rörelseresultatet ökade med 83,5 % till 187,1 MSEK (101,9), rörelsemarginalen uppgick till 28,8 % (29,0).
- » Resultat efter skatt uppgick till 144,7 MSEK (95,6).
- » Resultat per aktie uppgick till 4,81 SEK (3,17).*
- » Årets utdelning föreslås till 0 MSEK** (18,5).
- » 5 255 (2 337) byggrätter i portföljen varav 1 479 (1 287) i produktion.
- » 96 % (97) försäljningsgrad av bostäder i produktion.
- » 2 951 byggrätter förvärvades (513).

** SSM:s styrelse har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första utdelning i samband med årsstämman 2018. Styrelsen föreslår därmed för årsstämman 2017 att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2016.

Finansiella nyckeltal, MSEK	2016Q4	2015Q4	2016	2015
Nettoomsättning	257,2	75,0	649,9	351,1
Nettoomsättning joint ventures	252,8	583,9	748,4	844,1
Bruttoresultat	58,2	-4,1	147,1	52,1
Rörelseresultat	61,7	41,9	187,1	101,9
Periodens resultat efter skatt	50,7	41,4	144,7	95,6
Bruttomarginal, %	22,6	-5,5	22,6	14,8
Rörelsemarginal, %	24,0	55,9	28,8	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	6,8	4,0	5,8
Räntabilitet på eget kapital, %	73,7	108,3	61,0	75,1
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK*	1,68	1,38	4,81	3,17
Förändring samma period föregående år, procent				
Nettoomsättning	242,8	-63,1	85,1	-14,6
Bruttoresultat	n/a	-115,6	182,1	-9,4
Rörelseresultat	47,2	39,7	83,5	62,2
Rörelsemarginal, procentenheter	-31,9	41,1	-0,3	13,7
Per balansdatum, MSEK			2016-12-31	2015-12-31
Kassalikviditet, ggr			2,5	2,9
Soliditet, %			29,1	31,9
Eget kapital			301,3	173,5
Balansomslutning			1 035,8	544,4
Antal utestående aktier*			30 100 000	30 100 000
Eget kapital per aktie, SEK*			10,01	5,76

* Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 301 000 st. Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 1:100 och att antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000 st. Resultat och eget kapital per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

Antal lägenheter i produktion inklusive joint ventures	2016Q4	2015Q4	2016	2015	2014	2013
I produktion	1 479	1 287	1 479	1 287	813	455
Byggstartade	-	501	238	547	515	370
Avslutade	-	-	46	73	157	99
Förvärvade	350	297	2 951	513	887	507
Förändringar inom befintlig projektportfölj	-70	-8	13	145		
Byggrätter (inklusive lägenheter i produktion)	5 255	2 337	5 255	2 337	1 752	1 022
Akkumulerat antal sålda	1 427	1 249	1 427	1 249	773	230
Sålda	37	463	224	549	700	145
Såld andel i produktion, %	96	97	96	97	95	51

VD-kommentar

Betydande vinstökning och momentum

SSM har utvecklats kraftfullt under 2016 och det finns ett betydande momentum inom bolaget. Vi kan se tillbaka på ett år med 83 procent i vinstökning, en kraftig tillväxt i vår projektportfölj samtidigt som organisationen har förstärkts och anpassats för att motsvara bolagets nya och framtida behov.

Helårets förbättrade rörelseresultat kan till största del förklaras av att fler projekt har drivits i egen regi. Rörelsemarginalen fortsätter att vara på en hög nivå och har under året överträffat bolagets finansiella mål.

Fler människor ska kunna bo bra

SSM:s vision är en bostadsmarknad med plats för många fler människor. Det är utifrån den visionen vi styr vår verksamhet och har utvecklat vårt affärskoncept – bostäder för morgondagens urbaniter. Vi fokuserar på funktionssmarta och prisvärda bostäder med tidsenliga gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen. Vår vision stipulerar även att vi erbjuder bostäder med olika upplåtelseformer. Inom SSM har vi som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder. Visionen gör sig även påmind i vår konceptuella produktutveckling och under året har vi bland annat lanserat studentbostäder i form av bostadsrätter, vilket är en nydanande produkt för studentbostäder.

Fortsatt hög försäljningsgrad och nöjda kunder

Vi fortsätter att upprätthålla en hög försäljningsgrad i våra byggstartade projekt vilket ger oss stor trygghet samtidigt som det minskar riskerna i vår affär. Vid årets slut var 96 procent av samtliga 1 479 bostäder i produktion sålda. Under året har vi påbörjat försäljningen av två nya projekt med bostadsrätter, Metronomen vid Telefonplan och The Tube i Sundbyberg.

Vi vänder oss till en kundgrupp i ålderssegmentet 20-44 år. I den livsfasen flyttar gemene man i genomsnitt cirka tolv gånger. För att även få förtroende att vara det naturliga valet för våra kunder över tid är det viktigt att våra bostäder uppfyller kundernas behov och önskemål och att vi har nöjda kunder. Det är därför med glädje och stolthet som jag och övriga medarbetare tog del av den nyligen publicerade branschundersökningen där SSM hade högst NKI-värde på fem utav nio faktorer.

Kraftig tillväxt i projektportfölj och hög produktionstakt

Under 2016 har vi haft en kraftig tillväxt i vår byggrättsportfölj och förvärvat närmare 3 000 byggrätter, samtliga inom våra prioriterade kommuner i Storstockholmsområdet. Vårt senaste tillskott skedde när vi i början av februari 2017 vann en markpristävling i Täby. I nuläget har vi därmed över 5 500 byggrätter i vår portfölj.

SSM står idag för en allt större andel av Stockholmsområdets nybyggnationer. Vår avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstartar för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstartar per år. Under 2017 har vi som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder.

Affärsplan 2021 och nya finansiella mål för fortsatt lönsam tillväxt

SSM inleder 2017 med en förnyad långsiktig affärsplan tillsammans med nya finansiella mål. SSM har en historia av stark tillväxt samt god avkastning. De nya finansiella målen bekräftar vårt fortsatta fokus på lönsam tillväxt och god avkastning tillsammans med ett långsiktigt värdeskapande.

Under året har vi även påbörjat ett arbete för att förbereda bolaget för en eventuell börsnotering på Nasdaq Stockholm. Även om SSM idag har en god finansiell beredskap, inte minst genom vårt nuvarande obligationslån med en ram om 700 MSEK varav 400 MSEK utnyttjats, innebär en notering en förbättrad tillgång till kreditmarknaden och ett värdefullt kapitaltillskott för att realisera bolagets långsiktiga affärsplan.

Gynnsam marknad även 2017

Priserna på bostäder i Storstockholmsområdet har under året fortsatt att öka. Den rådande urbaniseringen och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm, tillsammans med det underskott av bostäder som finns är gynnsamt för vår bransch och innebär en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet.

Ledande bostadsutvecklare med stabil plattform

SSM är idag den ledande bostadsutvecklarna inom vår nisch i Storstockholmsområdet.

Vi har en kundbas med ett genuint behov av bostad, ett attraktivt och lönsamt affärskoncept, en betydande projektportfölj och en stark finansiell beredskap supporterat av en rutinerad och effektiv projekt- och produktionsorganisation.

Dessa faktorer utgör en stabil plattform för fortsatt lönsam tillväxt under 2017 och framöver.

Mattias Roos
Verkställande direktör



© FOTO: PETER KNUTSON

Bostadsmarknadens utveckling i Storstockholmsområdet

Bostadsmarknaden i Sverige fortsätter att vara stark. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter under sista kvartalet ökat med en procent och med sex procent under 2016. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var under året 38 001 kronor.

Priserna på bostadsrätter i Storstockholm, tillika centrala Stockholm, har ökat med en procent under fjärde kvartalet. Nacka kommun, där SSM idag har tre projekt, ökade med åtta procent och är den kommun i Stockholms län som har haft den största prisuppgången under kvartalet. I Nacka var det genomsnittliga priset per kvadratmeter 51 794 kronor under kvartalet. Prisnivån för bostadsrätter i Uppsala var oförändrad under kvartalet.

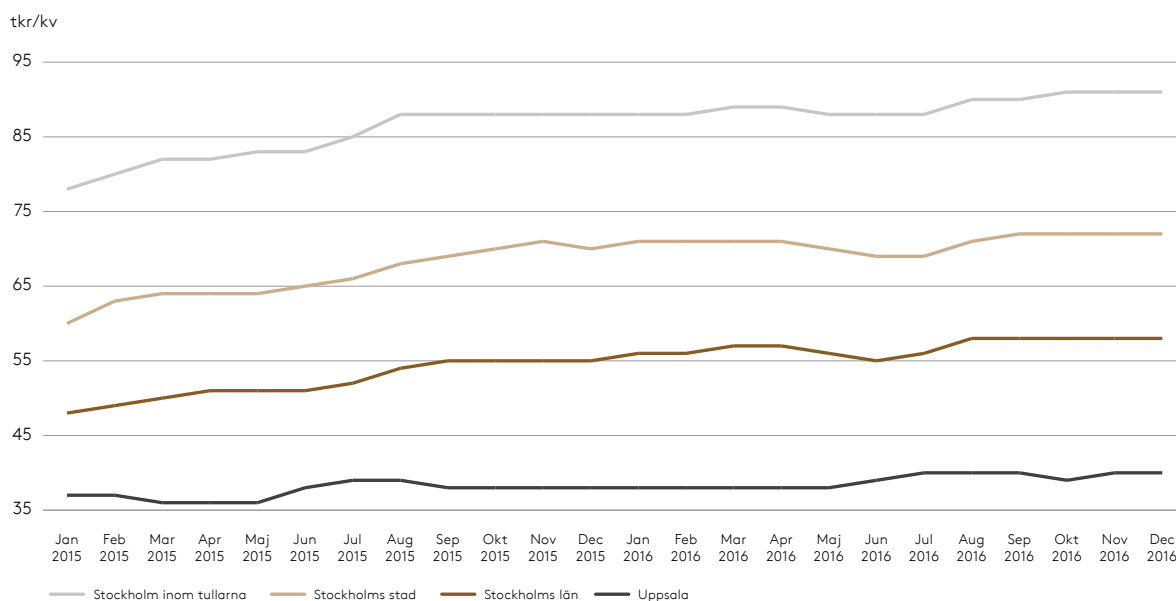
Under 2016 har priserna på bostadsrätter i Storstockholm ökat med sex procent. I centrala Stockholm var motsvarande ökning fyra procent. I Stockholms stad ökade priserna på bostadsrätter med två procent under året. Där kostade en bostadsrätt i genomsnitt 70 824 kronor per kvadratmeter. Regionens största prisuppgång finns i Upplands-Bro kommun där priserna har ökat med 20 procent med ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 31 913 kronor.

Årstakten för prisuppgången på bostadsrätter i Uppsala var fem procent.

SEB:s boprisindikator från december 2016 visar att hushållens förväntningar på bopriser är kvar på en hög nivå. Under året har förväntningarna fluktuerat för att under hösten återigen stiga. Boprisindikatorns svängningar under året kan bero på en osäkerhet kopplad till presidentval i USA, Brexit och införandet av amorteringskrav som infördes under sommarperioden. Samtidigt är de marknadsdrivande faktorerna starka såsom hög efterfrågan, finansieringsstyrka hos kunderna samt låga räntor.

Enligt Riksbankens penningpolitiska besked i slutet av året lämnades reproräntan oförändrad på -0,5 procent och Riksbanken anger att det är fortsatt mer sannolikt att räntan sänks än att den höjs den närmaste tiden. Först i början av 2018 räknar Riksbanken med att börja höja räntan i långsam takt.

Prisutveckling bostadsrätter, 2015-2016



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SEB boprisindikator och Riksbanken.

Bostadsförsäljning och portföljutveckling

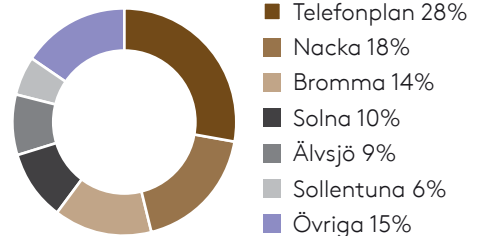
SSM har ett tydligt fokus på Storstockhomsområdet, där även Uppsala är medräknat, vilket i praktiken innebär att bolaget aktivt fokuserar på nio kommuner inom vald geografi. Samtliga byggrätter i portföljen är i linje med bolagets strategi om citynära läge och goda kommunikationer. Vid årsskiftet fanns 46 procent av portföljens byggrätter vid attraktiva Telefonplan eller i Nacka.

Under kvartalet har 37 bostäder sålts och under året har 224 bostäder (549) sålts. Försäljningsgraden av bostäder i pågående produktion är hög och uppgick till 96 procent (97). Per den 31 december var 0 lägenheter osålda i avslutad produktion (0). SSM har ett tydligt affärskoncept och ett högt antal intressenter per bostad och marknaden har visat ett stort intresse för årets båda säljstarter – Metronomen i Telefonplan samt The Tube i Sundbyberg.

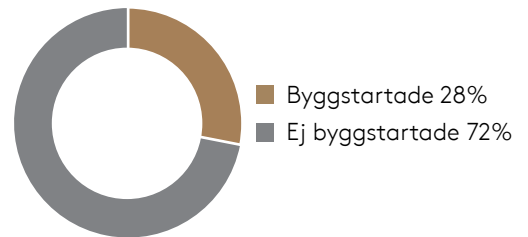
Metronomen och The Tube har produktionsstartats under året, motsvarande 238 bostäder, att jämföra med föregående års produktionsstarter av ND Studios, Turbinhallen, Twin House, West Side Solna (547). Vid årsskiftet fanns 5 255 byggrätter (2 337) i projektportföljen, varav 1 479 bostäder (1 287) i pågående produktion fördelat på åtta projekt.

SSM:s avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år. Under 2017 har SSM som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder.

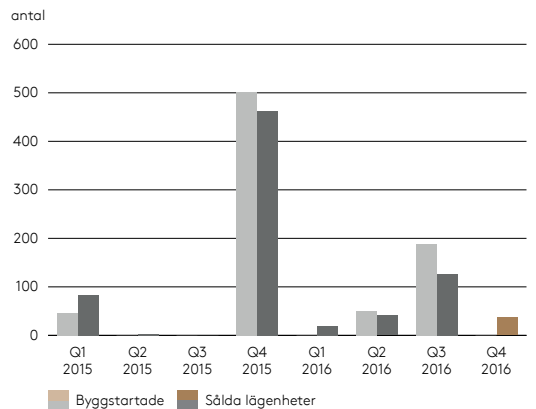
Projektportfölj, geografisk fördelning



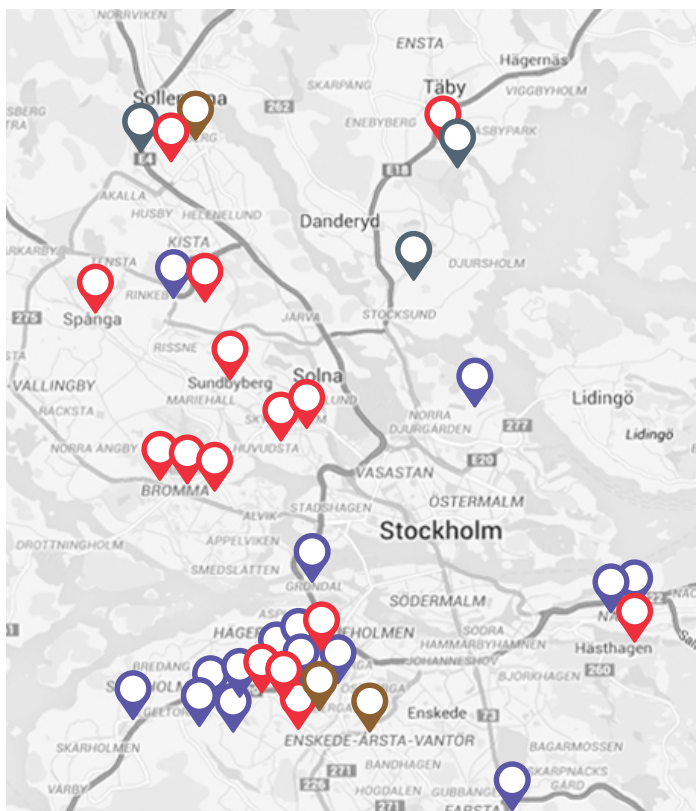
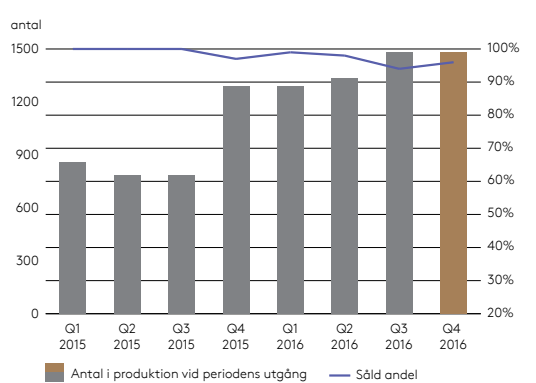
Projektportfölj, fördelning per projektstatus



Byggstarter och sålda lägenheter



Bostäder i produktion och andel sålda lägenheter



- Hyreslägenheter
- Färdiga projekt
- Studentbostäder
- Bostadsrättslägenheter

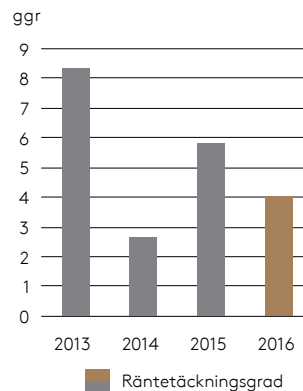
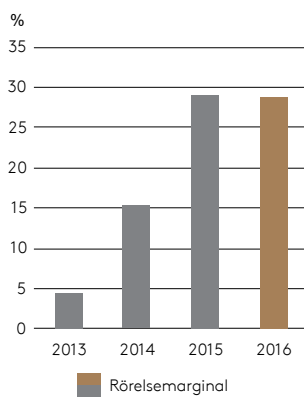
Koncernens Rapport över totalresultatet

Tkr	2016-10-01	2015-10-01	2016	2015
	2016-12-31	2015-12-31		
Nettoomsättning	257 208	75 022	649 901	351 098
Kostnad för produktion och förvaltning	- 198 978	- 79 167	- 502 819	- 298 964
Bruttoresultat	58 230	- 4 145	147 082	52 134
Försäljnings- och administrationskostnader	- 25 542	- 10 999	- 36 409	- 27 070
Resultatandel i joint ventures	29 038	57 081	76 408	76 883
Rörelseresultat	61 726	41 937	187 081	101 947
Finansiella intäkter	3 982	2 746	11 867	10 023
Finansiella kostnader	- 11 443	- 6 590	- 49 455	- 19 180
Finansiella poster – netto	- 7 461	- 3 844	- 37 588	- 9 157
Resultat före skatt	54 265	38 093	149 493	92 790
Inkomstskatt	- 3 599	3 306	- 4 750	2 764
PERIODENS RESULTAT	50 666	41 399	144 743	95 554
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	50 642	41 328	144 716	95 476
Innehav utan bestämmande inflytande	24	71	27	78
	50 666	41 399	144 743	95 554

I koncernen finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)*	1,68	1,38	4,81	3,17
Antal aktier vid periodens slut*	30 100 000	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	30 100 000	30 100 000	30 100 000	30 100 000

*Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 301 000 st. Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 och att antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000 st. Resultat per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.



Koncernens Rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR		
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar		
Dataprogram	1 388	1 469
Summa immateriella tillgångar	1 388	1 469
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	433	349
Summa materiella anläggningstillgångar	433	349
Finansiella anläggningstillgångar		
Innehav i joint ventures	187 147	130 189
Fordringar hos joint ventures	69 069	22 080
Övriga långfristiga fordringar	203 831	71 030
Summa finansiella anläggningstillgångar	460 047	223 299
Uppskjutna skattefordringar	-	5 223
Summa anläggningstillgångar	461 868	230 340
Omsättningstillgångar		
Varulager		
Projektfastigheter	208 799	114 952
Summa varulager	208 799	114 952
Övriga omsättningstillgångar		
Kundfordringar	29 394	1 714
Upparbetade ej fakturerade intäkter	163 355	61 928
Fordringar hos joint ventures	3 064	95
Skattefordringar	459	-
Övriga fordringar	80 993	68 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 007	13 884
Likvida medel	63 892	52 696
Summa omsättningstillgångar	573 963	314 075
SUMMA TILLGÅNGAR	1 035 831	544 415

Finansiella mål

SSM:s styrelse har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första möjlig utdelning i samband med årsstämman 2018. De nya målen, som anges nedan, följer av bolagets fokus på långsiktigt värdeskapande samt en fortsatt stark och lönsam tillväxt.

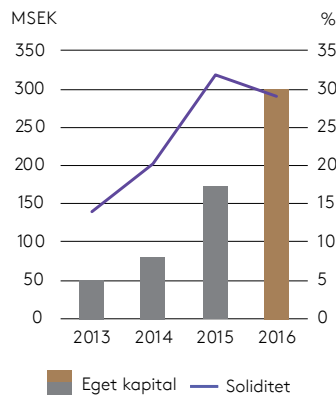
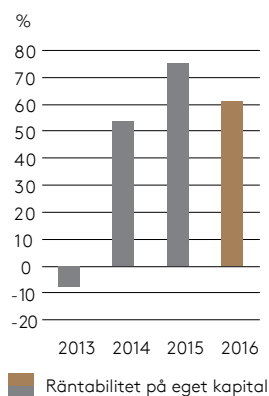
- » Rörelsemarginal: >20 procent
- » Räntabilitet på eget kapital: >25 procent
- » Räntetäckningsgrad: >2 gånger
- » Soliditet: >30 procent
- » Utdelningspolicy: >30 procent av årets resultat from 2017 med första möjliga utdelning i samband med årsstämman 2018

Koncernens

Rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat	271 163	143 293
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	301 263	173 393
Innehav utan bestämmande inflytande	37	151
Summa eget kapital	301 300	173 544
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	390 663	196 822
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521
Övriga långfristiga skulder	49 623	-
Avsättningar	14 444	5 042
Uppskjutna skatteskulder	1 071	1 678
Summa långfristiga skulder	588 572	303 063
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	-	10 425
Leverantörsskulder	43 332	28 565
Avsättningar	2 817	1 537
Aktuella skatteskulder	1 620	3 036
Övriga skulder	62 660	11 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 530	12 280
Summa kortfristiga skulder	145 959	67 808
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 035 831	544 415



Koncernens Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2015-01-01	30 100	50 315	80 415	172	80 587
Totalresultat					
Årets resultat		95 476	95 476	79	95 555
Summa totalresultat		95 476	95 476	79	95 555
Transaktioner med aktieägare					
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498	- 100	- 2 598
Summa transaktioner med aktieägare		- 2 498	- 2 498	- 100	- 2 598
EGET KAPITAL 2015-12-31	30 100	143 293	173 393	151	173 544
Eget kapital 2016-01-01	30 100	143 293	173 393	151	173 544
Totalresultat					
Preiodens resultat		144 716	144 716	27	144 743
Summa totalresultat		144 716	144 716	27	144 743
Transaktioner med aktieägare					
Lämnad utdelning		- 18 501	- 18 501	- 140	- 18 641
Aktierelaterade ersättningar		1 655	1 655	-	1 655
Summa transaktioner med aktieägare		- 16 846	- 16 846	- 140	- 16 986
EGET KAPITAL 2016-12-31	30 100	271 163	301 263	37	301 300

Kommentarer koncernen

Nettoomsättning

Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios samt Turbinhallen står för större delen av omsättningen.

Resultatandel i joint ventures

Utgörs av resultat från Rosteriet, The Lab, Turbinhallen, Twin House och West Side Solna

Innehav i joint ventures

Består av innehaven i JV-samarbeten med Alecta, Profi, Libu och Student Hill.

Upparbetade ej fakturerade intäkter

Posten härrör i huvudsak till projekten Bromma Tracks och Metronomen.

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 081	101 947
Ej likviditetspåverkande poster	2 371	1 385
Upparbetad vinst i joint ventures	- 76 427	- 76 883
Erhållen utdelning från joint ventures	62 000	-
Erhållen ränta	2 101	10 038
Betald ränta	- 30 766	- 19 180
Betalda inkomstskatter	- 2 009	- 709
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet*	144 351	16 598
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av projektfastigheter	- 195 274	- 12 071
Minskning/ökning av kundfordringar	- 27 680	- 1 161
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 25 279	- 44 063
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14 767	29 352
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69 713	- 3 901
Summa förändring av rörelsekapital	- 163 753	- 31 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 19 402	- 15 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	- 981	- 2 204
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 363	- 42
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 212 550	- 46 816
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 213 894	- 49 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelning	- 18 641	- 2 598
Ökning av långfristiga skulder	516 131	163 093
Amortering av långfristiga skulder	- 253 000	- 72 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244 490	88 332
Minskning/ökning av likvida medel	11 195	24 024
Likvida medel vid periodens början	52 696	28 672
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	63 892	52 696

*Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Moderbolagets Rapport över totalresultatet

Tkr	2016-10-01 2016-12-31	2015-10-01 2015-12-31	2016	2015
Nettoomsättning	-	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	- 9 858	- 115	- 10 686	- 544
Rörelseresultat	- 9 858	- 115	- 10 686	- 544
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	46 000	10 000	46 000	10 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 310	3 969	26 001	15 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 9 166	- 4 441	- 40 639	- 17 936
Resultat efter finansiella poster	35 286	9 413	20 676	7 451
Skatter	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	35 286	9 413	20 676	7 451

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag	330 698	164 064
Övriga fordringar	-	9 000
Summa anläggningstillgångar	422 968	265 334
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	45 030	5 000
Övriga fordringar	3 611	-
Kassa och bank	10 234	32
Summa omsättningstillgångar	58 952	5 032
SUMMA TILLGÅNGAR	481 920	270 366
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Tkr		
2016-12-31		
2015-12-31		
Eget kapital		
Aktiekapital	30 100	30 100
Fritt eget kapital	24 697	35 746
Årets resultat	20 676	7 451
Summa eget kapital	75 473	73 297
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	390 663	196 823
Summa långfristiga skulder	390 663	196 823
Kortfristiga skulder		
Skuld till koncernföretag	-	50
Leverantörsskulder	1 865	23
Övriga skulder	43	-
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	13 876	173
Summa kortfristiga skulder	15 784	246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	481 920	270 366

Moderbolagets Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2015-01-01	30 100	38 244	68 344
Totalresultat			
Årets resultat		7 451	7 451
Summa totalresultat		7 451	7 451
Transaktioner med aktiägare			
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498
Summa transaktioner med aktieägare		- 2 498	- 2 498
EGET KAPITAL 2015-12-31	30 100	43 197	73 297
Eget kapital 2016-01-01	30 100	43 197	73 297
Totalresultat			
Årets resultat		20 676	20 676
Summa totalresultat		20 676	20 676
Transaktioner med aktieägare			
Lämnad utdelning		- 18 501	- 18 501
Summa transaktioner med aktieägare		- 18 501	- 18 501
EGET KAPITAL 2016-12-31	30 100	45 373	75 473

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 10 686	- 544
Ej likviditetspåverkande poster	- 235	-
Erhållen ränta	26 007	15 931
Utbetald ränta	- 22 619	- 16 744
Utbetalda inkomstskatter	- 77	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet*	- 7 610	- 1 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 3 611	-
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1 842	23
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	9 257	41
Summa förändring av rörelsekapital	7 488	64
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	- 122	- 1 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 170 683	- 1 189
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9 000	-
Erhållen utdelning från koncernföretag	10 000	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 151 683	3 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	- 18 501	- 2 498
Ökning av långfristiga skulder	388 508	-
Amortering av långfristiga skulder	- 208 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162 007	- 2 498
Minskning/ökning av likvida medel	10 202	20
Likvida medel vid periodens början	32	12
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	10 234	32

*Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Noter

Not 1 allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet.

Denna rapport har inte granskats av SSM:s revisorer.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 grund för rapporternas upprättande

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret 2015.

Aktierelaterade ersättningar - personaloptionsprogram

Koncernen har aktierelaterade ersättningsplaner där bolaget erhåller tjänster från anställda som vederlag för koncernens egetkapitalinstrument. Verkligt värde på den tjänstgöring som berättigar anställda till tilldelning av optioner genom koncernens personaloptionsprogram redovisas som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. Det totala beloppet att kostnadsföra baseras på det verkliga värdet på de optioner som tilldelats. De sociala avgifter som uppkommer på tilldelningen av aktieoptioner betraktas som en integrerad del av tilldelningen, och kostnaden behandlas som en kontantreglerad aktierelaterad ersättning. Ytterligare upplysningar angående dessa planer lämnas i not i kommande årsredovisning för 2016.

Not 3 redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående år. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till SSM Holding AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på www.ssmlivinggroup.com.

Not 4 finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning. Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en diskonteringsränta motsvarande bedömd effektivränta för alternativ upplåning och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not Finansiella instrument per kategori i årsredovisning. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obligation	390 663	196 822	400 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521	133 000	100 000
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	523 434	296 343	533 000	300 000

Not 5 segmentsinformation

Koncernövergripande information. Uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster:

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från kunder i Sverige uppgick till 649 901 tkr (351 098) och summa intäkter från kunder i andra länder till 0 tkr (0).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgick till 1 821 tkr (1 818) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgick till 0 tkr (0).

Intäkter om 454 894 tkr kommer från Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios och Turbinhallen. Under 2015 avser intäkter om 292 897 tkr två enskilda kunder.

Analys av intäkter per intäktsslag	2016	2015
– Projektintäkter på entreprenader	612 003	323 097
– Försäljning av övriga byggtjänster	29 851	22 315
– Försäljning av övriga byggvaror	2 490	740
– Övriga intäkter	5 557	4 946
TOTAL	649 901	351 098

Noter forts.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Under 2016 har koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskat med 42 MSEK, spärrade medel minskat med 9 MSEK, andelar i koncernföretag ökat med 126 MSEK samt företagsinteckningar ökat med 4 MSEK. Totala värdet av lämnade säkerheter uppgår för koncernen därmed till 282 MSEK vid periodens utgång. Moderbolagets ställda säkerheter i form av spärrade medel har minskat med 9 MSEK. Totala värdet av moderbolagets lämnade säkerheter uppgår därmed till 92 MSEK vid periodens utgång.

Värdet av borgensförbindelser har under perioden ökat med 295 MSEK för koncernen och varit oförändrat för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed vid utgången av perioden till 1 182 MSEK för koncernen och 0 MSEK för moderbolaget.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 20 februari 2017

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Styrelseledamot

Per Berggren
Styrelseledamot

Sheila Florell
Styrelseledamot

Ulf Morelius
Styrelseledamot

Ulf Sjöstrand
Styrelseledamot

Jonas Wikström
Styrelseledamot

Mattias Roos
Verkställande direktör

Nyckeltalsdefinitioner

Antal anställda	Räntetäckningsgrad
Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.	Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.
Avkastning på totalt kapital	Rörelsemarginal
Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital.	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning
Antal utestående aktier	Rörelseresultat
Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.	Resultat före finansiella poster.
Balansomslutning	Skuldsättningsgrad
Summa tillgångar.	Totala skulder i förhållande till eget kapital.
Belåningsgrad	Soliditet
Räntebärande skulder i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.
Bruttomarginal	Antal lägenheter i produktion
Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.	Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.
Bruttoresultat	Antal byggstartade lägenheter
Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.	Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.
Eget kapital per aktie	Antal avslutade lägenheter
Eget kapital delat med antal utestående aktier.	Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.
Förändring samma period föregående år	Antal förvärvade lägenheter
Belopps procentuella förändring från samma period föregående år.	Antal förvärvade byggrätter.
För marginalmätt redovisas förändringen i antal procentenheter.	Projektoptimering
Justerat eget kapital	Förändringar i antal byggrätter som skett under perioden i bolagets sedan tidigare förvärvade projekt.
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatteskuld.	Byggrätt
Kassalikviditet	Prognosen för senaste period över hur många lägenheter som kan utvecklas inom bolagets Projekt.
Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid periodens utgång.	Projekt
Nettolåneskuld	Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på att få direkt eller indirekt förvärva en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.
Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar samt kapitalplacersaktier.	Akkumulerat antal sålda lägenheter
Nettoomsättning joint ventures	Totalt antal lägenheter i produktion som är sålda med förhandsavtal eller upplåtelseavtal till en bostadsrättsförening eller till en kommersiell fastighetsägare
Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.	Sålda lägenheter
Nettovinstmarginal	Antal lägenheter som under perioden sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.
Resultat efter finansiella poster i förhållande till nettoomsättning.	Såld andel i produktion
Resultat efter skatt per aktie	Akkumulerat antal sålda lägenheter i förhållande till antal lägenheter i produktion.
Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.	
Räntabilitet på eget kapital	
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	
Räntabilitet på totalt kapital	
Resultat efter finansiella poster och räntekostnader i procent av genomsnittligt totalt kapital.	

Kommande rapporttillfällen och kontaktinformation

Kommande rapporttillfällen

Årsstämma	14 mars 2017
Delårsrapport Q1 2017	18 maj 2017
Delårsrapport Q2 2017	17 augusti 2017
Delårsrapport Q3 2017	15 november 2017

För ytterligare information

Mattias Roos	Ann-Charlotte Johansson
Verkställande direktör	Kommunikations- och IR-chef
mattias.roos@ssmliving.se	ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
	Mobil: +46 (0)761-65 17 71



SSM



**Bo mindre.
Lev större.**

SSM Holding AB (publ) | Kungsgatan 57A | 111 22 Stockholm