

Bokslutskommuniké 2017

**”Rätt positionerad på  
en fortsatt avvaktande marknad”**

Denna rapport är korrigerad för perioden 1 januari – 31 december 2017 avseende Nettoomsättning JV i nyckeltal. För vidare information vänligen se pressmeddelande daterat den 24 april 2018.



### Sammanfattning januari – december

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 516,2 MSEK (649,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 170,2 MSEK (187,1) och rörelsemarginalen ökade till 33,0% (28,8).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -199,3 MSEK (-19,4).
- Försäljningsstart av 1 098 (188) bostadsrätter.
- 97,0 procents försäljningsgrad i pågående produktion.
- 411 nytecknade boknings- eller förhandsavtal, varav förhandsavtal ökade med 10,3% till 247 (224).
- Portföljen ökade totalt med 1 683 byggrätter (2 918), efter årets avslutade projekt, förvärv av nya byggrätter samt projektoptimering.
- Styrelsen föreslår 0,0 SEK (0,0) i utdelning för 2017.
- Börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid-Cap) 6 april 2017 med en nyemission tillförde bolaget netto 509,0 MSEK.

### Sammanfattning oktober – december

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 107,3 MSEK (257,2).
- Rörelseresultatet uppgick till 4,4 MSEK (61,7) och rörelsemarginalen uppgick till 4,1% (24,0).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 57,7 MSEK (11,1).
- Försäljningsstart av 512 (0) bostadsrätter.
- 111 nytecknade boknings- eller förhandsavtal.
- Ett avvaktande marknadsläge med en generell sättning på prisnivån uppstod inom Stockholmsregionen.
- Portföljen ökade med 515 byggrätter (350) framförallt som ett resultat av en markanvisning i Sundbyberg samt förvärv i Hägersten.
- Rekrytering av två nya medlemmar till koncernledningen, Jan Michelson i rollen som CIO och Maria Boudrie i rollen som chefsjurist.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSM:s hälftenägda JV-bolag Studentbacken erhöll en markanvisning avseende 100 studentbostäder vid Brommaplan av Stockholms stad i början av februari 2018. Bostäderna planeras till att bli hyresrätter och inflyttningsklara under 2021.

### Nyckeltal <sup>1</sup>

(MSEK)	Jan-dec		Okt-dec	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	516,2	649,9	107,3	257,2
Nettoomsättning JV	421,1	748,4	90,7	252,8
Bruttoresultat	68,0	147,1	6,2	58,2
Rörelseresultat	170,2	187,1	4,4	61,7
Periodens resultat efter skatt	139,2	144,7	-2,5	50,7
Bruttomarginal, %	13,2	22,6	5,7	22,6
Rörelsemarginal, %	33,0	28,8	4,1	24,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,0	0,7	5,7
Soliditet, %	59,2	29,1	59,2	29,1
Räntabilitet på eget kapital, %	22,0	61,0	-1,0	73,7
Resultat per aktie, SEK	3,78	4,81	-0,06	1,68
Antal förvärvade byggrätter	1 935	2 951	400	350
Antal avslutade bostäder	255	46	-	-
Antal produktionsstartade bostäder	204	238	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	1 414	1 479	1 414	1 479
Ackumulerat antal sålda bostäder i pågående produktion	1 371	1 427	1 371	1 427
Såld andel i produktion, %	97,0	96,5	97,0	96,5

<sup>1</sup> SSM:s verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkts- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en tolv månadersperiod.

# VD-kommentar

”Vår position, produkt, portfölj och soliditet, tillsammans med medarbetarnas erfarenhet och engagemang, gör oss väl rustade för marknadens förutsättningar både i närtid och på längre sikt.”



## Ett intensivt, händelserikt och utmanande år

2017 har varit ett intensivt och händelserikt år för SSM. SSM:s medarbetare har under året visat på den gedigna kompetens, effektivitet och stora engagemang som finns inom koncernen. I april noterade vi SSM på Nasdaq Stockholm och under året utökade vi vår bostadsportfölj med ytterligare 1 638 byggrätter och vi försäljningsstartade 1 098 bostäder. Projekten Rosteriet i Liljeholmen samt Twin House i Danderyd färdigställdes under året och projektet Kosmopoliten i Kista produktionsstartades. Under fjärde kvartalet flyttade även de första boende in i Turbinhallen i Nacka.

Vårt strategiska JV-samarbete med den välrenommerade och globala finansaktören Partners Group är en annan dominerande händelse under året. Samarbetet omfattar projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen och har ett projektvärde om 7,6 miljarder SEK. Genom vårt samarbete har vi väsentligt förstärkt vår finansiella förmåga och uppnått en önskad risk-spridning samt skapat oss en plattform som ger oss goda förutsättningar för att upprätthålla önskad JV-andel i koncernen för de kommande åren, helt i enlighet med vår långsiktiga strategi.

## Rätt positionerad på en för stunden avvaktande marknad

Försäljningen av antalet ettor och tvåor i Storstockholm har i stort sett varit oförändrad under året. Antal sålda ettor och tvåor minskade med -1,4 procent under helåret, vilket framförallt kan förklaras av att det såldes 275 stycken färre ettor och tvåor under fjärde kvartalet inom Storstockholm.

Under 2017 tecknade vi 411 nya boknings- eller förhandsavtal och vår försäljning via förhandsavtal ökade med 10,3 procent till 247 stycken bostäder. Våra försäljningsstartade projekt påverkades negativt av den avvaktande marknaden som uppstod under fjärde kvartalet, vilket innebar färre produktionsstarter än planerat under året. Försäljningen i pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå med 97,0 procent vid årets slut.

Ur ett makroekonomiskt perspektiv är Sverige och Stockholm stabilt och behovet av mindre bostäder ökar kontinuerligt. När marknaden har stabiliserat sig, kommer bostadsköparna även anpassa sig till de nya förutsättningar som det utökade amorteringskravet innebär. För många invånare kan det innebära att bostadsvalet faller på mindre bostäder utanför citykärnan. Den efterfrågan kan vi möta med vår portfölj av prisvärda och yteffektiva bostäder, som i sin helhet följer spårbunden kommunikation utanför city. Vi är därmed rätt positionerade för fortsatt tillväxt.

## Väl rustade för marknadens förutsättningar över tid

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 4,4 MSEK, det lägre resultatet i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år kan förklaras av ett lägre bruttoresultat och resultatandelar från JV samt jämförelsestörande poster. Årets rörelseresultat uppgick till 170,2 MSEK och rörelsemarginalen ökade till 33,0 procent. Resultatet har påverkats av större engångsposter både på intäkts- och kostnadssidan. Under året överträffar SSM tre av koncernens fyra finansiella mål.

Utifrån en nischad och attraktiv marknadsposition har vi under året fortsatt att stärka bolagets konkurrenskraft ytterligare, både i form av byggrätter och nya projekt samt finansiell förmåga. Vi är därmed väl rustade för marknadens förutsättningar både på kort- och längre sikt.

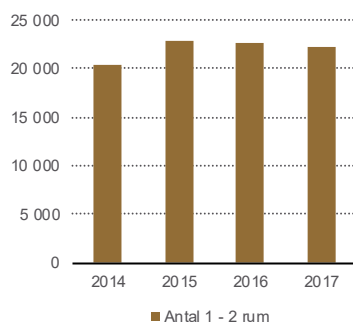
### Mattias Roos

VD & koncernchef

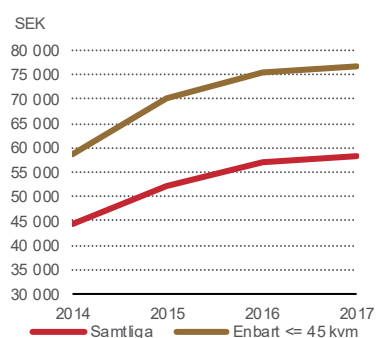
# Storstockholms bostadsmarknad

**”Försäljningen av antalet mindre bostäder är på en stabil nivå trots att senare delen av året präglades av en avvaktande marknad”**

**Antal sålda bostadsrätter med 1 – 2 rum och kök i Storstockholm**



**Genomsnittligt pris (helår) för bostadsrätter i Storstockholm**



Källa: Svensk Mäklarstatistik januari 2017

## Stort behov av mindre och prisvärda bostäder inom regionen

Bostadsmarknaden i Storstockholm präglas av en mångårig strukturell bostadsbrist. Urbaniseringstakten, trögrörliga flyttkedjor inom befintligt bestånd, underskott av hyresrätter samt omfattande underskott av nybyggnation har sammantaget skapat en brist på bostäder. Framförallt en brist på bostäder till invånare med normala eller låga inkomster samt invånare som flyttar till Stockholm och söker sin första bostad.

SSM vision och affärsidé syftar till att motverka bristen på bostäder i Storstockholmsområdet genom nybyggnation av bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder. Bolagets bostäder är till stor del prisvärda och yteffektiva ett- och tvåor. Bostäderna är belägna utanför city med närhet till spårbunden kommunikation, vilket följer av målgruppens preferenser.

Bostadsmarknaden i Storstockholm präglades av en turbulens under slutet av året, drivet av en debatt om överutbud, prisfall och osäkerhet kring amorteringskrav. Trots den avvaktande marknad som uppstod, kvarstår den strukturella bostadsbristen och behovet av mindre bostäder, vilket gör att SSM även framöver har förutsättningar för fortsatt god tillväxt.

## Försäljningen av antalet mindre bostäder på en konstant nivå

Enligt Svensk Mäklarstatistik var försäljningen av antalet mindre bostäder i stort sett oförändrad under året. Under hela året uppgick antalet sålda bostäder, med ett till två rum och kök, i Storstockholm till 22 265 stycken, vilket var en minskning med -1,4 procent, som till största delen kan förklaras med 275 stycken färre sålda ett- och tvåor under fjärde kvartalet. Samtidigt ökade antalet sålda bostäder, upp till 45 kvadratmeter i storlek, till 10 308 stycken under 2017 från 10 262 stycken under 2016.

## Ökade prisnivåer under helåret trots höstens prisnedgång

Genomsnittliga bostadspriser i Stockholms län fortsätter att öka vid årsvisa jämförelser, även om 2017 års sista kvartal präglades av en sänkning i marknaden och prisnedgång. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter inom Storstockholm mellan 2017 och 2016 med 2,7 procent, och uppgick till 58 538 SEK (56 986). Bostadsrätter, upp till 45 kvadratmeter i storlek, ökade med 1,6 procent under samma jämförelseperiod och uppgick till 76 554 SEK (75 335).

## Hushållens förväntningar påverkade av osäkerhetsfaktorer

SEB:s boprisindikator från januari 2018 visar att en omsvängning av konsumenternas förväntningar på framtida bostadspriser har skett under slutet av 2017, betydligt fler tror på fallande priser än på stigande, framförallt i Stockholmsområdet. SEB anger samtidigt att det finns tecken på att marknaden är på väg att stabiliseras men att det är alldeles för tidigt för att dra några slutsatser av detta. Riksbankens direktion beslutade den 14 februari 2018 att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan börja höjas.



# Projektportfölj

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Produktionsstart	Inflyttning	Tidplan		Säljstartade		Bokade		Sållda		Säljgrad <sup>1)</sup>
						Under Q4 2017	Totalt	Under Q4 2017	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q4 2017	Totalt <sup>1)</sup>			
The Lab <sup>4)</sup>	266	14 456	Solna	2014-04-13	Q3 2014	Q4 2016 - Q3 2017	-	266	-	-	-	266	100,0%	
Bromma Tracks	249	12 144	Bromma	2014-10-05	Q4 2014	Q1 2017 - Q4 2017	-	249	-	-	-	249	100,0%	
Turbinhallen <sup>4)</sup>	205	12 871	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q2 2018	-	205	-	-	2	203	99,0%	
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q1 2018 - Q2 2018	-	50	-	-	-	42	84,0%	
West Side Solna <sup>4)</sup>	252	11 826	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	-	-	-	249	98,8%	
Metronomen <sup>4)</sup>	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q2 2019 - Q1 2020	-	188	-	-	-	183	97,3%	
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q3 2021 - Q1 2022	-	204	-	-	1	180	87,7%	
<b>Summa</b>	<b>1 414</b>	<b>71 287</b>										<b>1 372</b>	<b>97,0%</b>	

## FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Produktionsstart	Inflyttning	Tidplan		Säljstartade		Bokade		Sållda		Säljgrad <sup>1)</sup>
						Under Q4 2017	Totalt	Under Q4 2017	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q4 2017	Totalt <sup>1)</sup>			
Sollentuna Hills	188	10 886	Sollentuna	2017-05-21	2018	2022	-	183	4	76	-	-	-	
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2018	2020	-	109	-	-	15	46	41,3%	
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2018	2020	-	90	10	9	-	-	-	
Elverket i Nacka 1 <sup>4)</sup>	168	8 457	Nacka	2017-10-05	2018	2021	168	168	40	38	-	-	-	
Bromma Boardwalk	272	17 200	Mariehäll	2017-10-18	2018	2020	272	272	30	32	-	-	-	
Tentafabriken <sup>4)</sup>	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2018	2020	72	72	9	12	-	-	-	
<b>Summa</b>	<b>899</b>	<b>47 470</b>					<b>512</b>	<b>894</b>	<b>93</b>	<b>167</b>	<b>15</b>	<b>46</b>		

## PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Produktionsstart	Inflyttning	Tidplan	
						Försäljningsstart	Produktionsstart
Täby Turf <sup>2)</sup>	173	8 448	Täby	2018	2020		
The Loft <sup>2)4)</sup>	120	2 968	Täby	2018	2020		
Tellus Lamell <sup>4)</sup>	18	758	Telefonplan	2019	2022		
Tellus Towers (78) <sup>3)4)</sup>	686	28 895	Telefonplan	2018	2019	2022	
Tellus Towers (58) <sup>3)4)</sup>	522	21 977	Telefonplan	2018	2019	2022	
Järla Station <sup>4)</sup>	312	13 546	Nacka	2018	2019	2023	
Elverket i Nacka 2 <sup>4)</sup>	273	10 820	Nacka	2018	2019	2022	
Clustret	370	19 000	Jakobsberg	2019	2019	2022	
Spånga Studios	140	5 850	Spånga	2019	2019	2021	
Älvsjö Quarters <sup>2)</sup>	516	21 000	Älvsjö	2020	2022		
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2019	2019	2021	
Bromma Square <sup>4)</sup>	355	18 850	Bromma	2019	2020	2021	
Akalla City	180	8 700	Akalla	2019	2020	2022	
Wiking	150	7 000	Sollentuna	2019	2019	2021	
East Side Spånga	230	10 650	Spånga	2019	2020	2021	
Hägersten	250	12 700	Hägersten	2019	2019	2021	
Bällstaviken	240	11 550	Ulvsunda	2019	2020	2021	
<b>Summa</b>	<b>4 625</b>	<b>206 612</b>					

Summa 2017-12-31 6 938 325 369

## FÖRVÄRV AV BYGGGRÄTTER EFTER PERIODENS SLUT

Brommaplan <sup>4)</sup>	100	2 700	Bromma	2020	2021
<b>SUMMA 2018-02-21</b>	<b>7 038</b>	<b>328 069</b>			

Informationen om respektive projekt i tabellen är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

<sup>1)</sup> Antal tecknade bokningsavtal (bokade) eller legalt bindande förhandsavtal (sållda) anger försäljning per 21 februari 2018. Samtliga nyckeltal är dock beräknade per balansdag (31 december 2017).

<sup>2)</sup> Hyresrätt.

<sup>3)</sup> Projektet Tellus Towers kommer vara uppdelat på bostadsrätter, hyresrätter, ägarlägenheter samt hotellverksamhet.

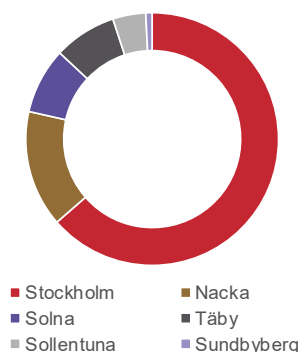
<sup>4)</sup> Joint ventures. SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. Den 17 juli 2017 etablerade SSM ett JV med Partners Group som omfattar projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen. Utöver JV-samarbetet med Partners Group finns för närvarande även JV med Alecta (The Lab samt West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft samt Brommaplan) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). 49,5 procent av SSM:s byggrätter var vid årsskiftet inom ramen för JV-samarbeten.



# Portföljutveckling

”SSM tecknade 411 nya boknings- eller förhandsavtal under året – andelen sålda bostäder via förhandsavtal ökade med 10,3 procent.”

Andel byggrätter, per kommun



SSM fortsätter att möta marknadens genuina behov av smarta och prisvärda bostäder riktade till ensam- och parhushåll. Bolagets långsiktiga målsättning är en fördelning om cirka 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder.

Den avvaktande marknaden som uppstod till följd av konsumenternas osäkerhet kopplat till utbud och prisnivåer har haft en negativ effekt på försäljningstakten under senare del av året. Trots detta så har 411 nya avtal tecknats, antingen via boknings- eller förhandsavtal under året. Antal avtal som tecknades enbart via förhandsavtal ökade med 10,3 procent och uppgick till 247 (224).

Under 2017 har SSM försäljningsstartat 1 098 bostäder fördelat på de sju projekten; Kosmopoliten, Sollentuna Hills, Platform West, Täby Market, Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk samt Tentafabriken, där de tre sistnämnda försäljningsstartades under fjärde kvartalet.

Projektportföljen har under året utökats med 1 683 byggrätter, dels genom förvärv av nya byggrätter men även genom projektoptimering. Projekten Rosteriet i Liljeholmen samt Twin House i Danderyd, med totalt 255 bostäder, varav 30 studentbostäder i bostadsrättsform, har avslutats under året.

Projektet Kosmopoliten, med 204 bostäder, produktionsstartades under året. Sju projekt, motsvarande 1 414 bostadsrätter, är under produktion vid årsskiftet. Försäljningsgraden i pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå och uppgick till 97,0 procent per balansdatum.

Efter balansdatum har ytterligare 100 byggrätter, i form av hyresrätter till studenter, förvärvats vid Brommaplan och vid rapportdatum hade SSM 7 038 byggrätter i portföljen fördelade på 29 projekt.

Av de 5 524 byggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 84,3 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 15,7 procent till hyresrätter. Ytterligare cirka 1 000 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter. De bostadsrätter som skulle kunna vara aktuella att konvertera till hyresrätter kommer fortfarande att ge ett positivt resultatbidrag efter konvertering.

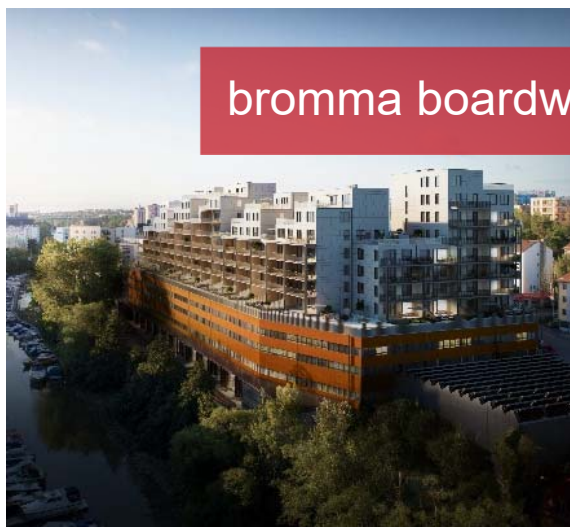
# Aktuella projekt

Den 3 oktober påbörjades den första etappen av inflyttning i Turbinhallen – ett bostadsprojekt som påbörjades under 2015 i Gustaf de Lavals fabriksfastighet från 1911. Projektet består av 205 prisvärda bostadsrätter och präglas av en modern industri-känsla i form av karaktärsstarka och funktionella bostäder. Total BOA uppgår till 12 871 m<sup>2</sup> och bostäderna består av ett till fem rum och kök. BOA varierar mellan 33 – 141 m<sup>2</sup>, varav merparten har en bostadsyta om 33–65 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter har tillgång till marknadens snabbaste bredband 1000/1000 Mbit/s och gemensamhetsfunktioner finns i form av inomhusspa och gym. Försäljningsgraden uppgår till 99,0 procent vid årsskiftet. Inflyttning sker successivt och sista inflyttning är beräknad till andra kvartalet 2018. Projektet drivs i JV tillsammans med Profi Fastigheter AB.

## turbinhallen



## bromma boardwalk



Bromma Boardwalk säljstartades den 18 oktober och 32 bokningsavtal är tecknade vid rapportdatum. Projektet består av 272 bostadsrätter beläget vid Bällstaåns strandpromenad med en slående utsikt över Stockholm. Projektet som kommer att bestå av tio huskroppar och total BOA om 17 200 m<sup>2</sup>, präglas av modern arkitektur och är beläget på en befintlig kontorsfastighet 22 – 40 meter ovan mark. Bostäderna består av ett till fem rum med kök och BOA varierar mellan 26 – 170 m<sup>2</sup>, varav merparten har en bostadsyta om 50 – 60 m<sup>2</sup>. Insprängt i den befintliga kontorsfastigheten kommer 13 stadsradhus och en förskola att byggas i markplan. Merparten av bostäderna kommer att ha en egen balkong om 15 m<sup>2</sup>. Ett antal bostäder kommer att ha 60 m<sup>2</sup> privata terrasser eller egna trädgårdar. Gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrasser, utegym, utekök, bilpool och garage. Första inflyttning beräknas till mitten av 2020. Projektet drivs i egen regi.

Tentafabriken säljstartades den 26 oktober och vid rapportdatum är 12 bokningsavtal tecknade. Projektet består av 72 bostadsrätter beläget i centrala Sollentuna. Fastigheten präglas av modern arkitektur och kommer att bestå av tre till åtta våningar med en total BOA om 1 828 m<sup>2</sup>. Merparten av bostäderna är 24 m<sup>2</sup> och består av ett rum och kök med förrådsyta i direkt anslutning till bostaden. Projektet kommer även att ha en handfull större ettor med 49 m<sup>2</sup> BOA. Merparten av bostäderna planeras för att ha en egen balkong eller egen uteplats och gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrass. Marknadens snabbaste bredband 1000/1000 Mbit/s ingår även i de framtida boendes månadsavgift. Första inflyttning beräknas kunna påbörjas under 2020. Projektet drivs via joint venture med Student Hill AB.

## tentafabriken



# Aktuella projekt

Metronomen (Telefonplan) består av 188 bostadsrätter med en total BOA om cirka 7 600 m<sup>2</sup>. Merparten av bostäderna är yteffektiva och funktionella ettor och tvåor utrustade med egen balkong. Gemensamhetsyta finns i form av en gemensam takterrass. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område under stark utveckling, där bland annat högskolan Konstfack och det digitala utbildningsföretaget Hyper Island tillför innovation och kreativitet till omgivningen. Projektet har en försäljningsgrad om 97,3 procent. Inflyttning förväntas kunna ske med start från och med andra kvartalet 2019. I februari 2018 togs det symboliska första spadtaget i projektet. Projektet drivs från augusti 2017 inom ramen för ett JV med Partners Group.

## metronomen



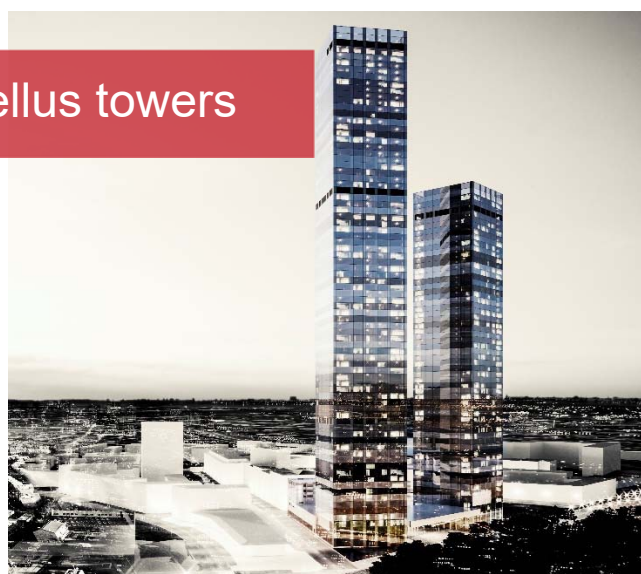
## järla station



Järla Station (Nacka) planeras till 312 bostadsrätter. Huvuddelen av bostäderna kommer att bestå av yteffektiva och funktionella ettor och tvåor, där cirka hälften av bostäderna planeras för att bli utrustade med egna balkonger. Det planeras även för gemensamhetsytor i form av takterrasser, uteplatser och cykelverkstad mm. Projektet är attraktivt beläget med en fantastisk utsikt över Järla Sjö, med närhet till både handel, service och omfattande rekreationsområden i kombination med goda kommunikationer via Saltsjöbanan. Genom den beslutade utbyggnationen av tunnelbanan till Nacka kommer området även att nås via tunnelbana i framtiden. Försäljningsstart planeras till 2018 med en förväntad inflyttning under 2023. Projektet drivs från augusti 2017 i ett JV med Partners Group.

Tellus Towers (Telefonplan) kommer att bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa och bestå av två skyskrapor, 78 respektive 58 våningar höga, med cirka 1 200 bostäder. Merparten av bostäderna planeras ha en BOA om 36 – 55 m<sup>2</sup>. Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh och utformade enligt den kinesiska arkitekten Gary Changs koncept för att maximera och använda mindre utrymmen. Utöver butiker, kaféer och mataffärer kommer husen att innehålla restaurang, skybar, spa samt varsin swimmingpool högst upp. Projektet är idag i detaljplaneprocess, och samråd förväntas påbörjas under våren 2018. Försäljningsstart planeras till 2018 och produktionsstart till 2019, med förväntad första inflyttning under 2022. Projektet kommer att drivas via flera olika samarbeten. Från augusti 2017 drivs projektet i ett JV med Partners Group.

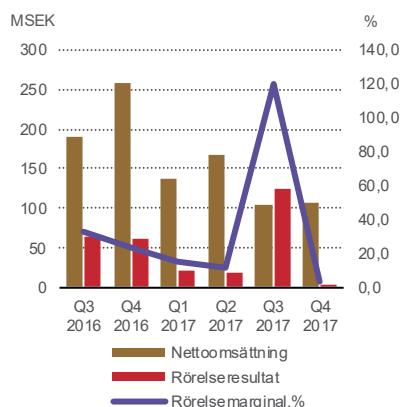
## tellus towers





# Kommentarer till resultatutveckling

## Nettoomsättning, rörelseresultat, rörelsemarginal



## Oktober – december 2017

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, uppgick under kvartalet till 107,3 MSEK (257,2). Den lägre omsättningen kan förklaras av en lägre aktivitet i helägda projekt samt att det tidigare helägda projektet Metronomen fr.o.m. tredje kvartalet har övergått till JV med Partners Group. Omsättningen avser projekten Bromma Tracks, The Tube och Kosmopoliten. Fakturerade entreprenader inom JV-projekt ökade till 58,3 procent (21,1) av omsättningen och avser projektet Turbinhallen. Bruttomarginalen för kvartalet slutade på 5,7 procent (22,6). Den lägre bruttomarginalen kan förklaras med andelen fakturerade entreprenader inom kvartalet samt en jämförelsestörande post för 2016 som förbättrade marginalen med 8,4 procentenheter, motsvarande 21,6 MSEK. Den jämförelsestörande posten för 2016 avsåg extern försäljning av bostäder inom ramen för ett incitamentsprogram som ackumulerats under flera år.

Kostnader för försäljning och administration minskade till 18,7 MSEK (25,5). Föregående års kvartal innehöll en jämförelsestörande post på totalt -12,4 MSEK avseende de avsättningar som gjordes för det ovan nämnda incitamentsprogrammet. Den förändring som då uppstod mellan perioderna kan förklaras av en större organisation i linje med målbilden, krav som börsnoterat bolag samt flytt av huvudkontor under kvartalet.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 13,4 MSEK (29,0). Den lägre resultatavräkningen för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med en lägre aktivitet i pågående produktion samt att projektet Rosteriet är färdigställt. JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Resultatandelarna avser huvudsakligen projekten West Side Solna, The Lab och Turbinhallen. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

Övrig rörelseintäkt ökade till 3,6 MSEK (0,0). Resultateffekten utgörs av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen som uppkom i samband med transaktionen med Partners Group vid bildandet av JV. Se även avsnittet "Etablering av JV med Partners Group" på sidan 12 samt not 3 för en utförligare beskrivning av transaktionen.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 4,4 MSEK (61,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och resultatandelar i JV enligt tidigare förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 4,1 procent (24,0).

Kvartalets resultat uppgick till -2,5 MSEK (50,7) och har utöver ovan påverkats av ett i stort oförändrat finansiellt netto, -7,1 MSEK (-7,5) samt en lägre skattekostnad mellan kvartalen, 0,2 MSEK (-3,6).



## Perioden januari – december 2017

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning under perioden uppgick till 516,2 MSEK (649,9). Den lägre omsättningen mot föregående år följer av en reducerad aktivitet i egna helägda projekt under andra halvåret 2017 samt en jämförelsestörande post för 2016 uppgående till 88,2 MSEK. Avräkningar från nya projekt har inte påbörjats i motsvarande omfattning. Den jämförelsestörande posten för 2016 avsåg försäljning av bostadsrätter externt inom ramen för ett incitamentsprogram som ackumulerats under flera år. Bruttomarginalen minskade med 9,4 procentenheter mellan perioderna vilket kan förklaras av den lägre marginalen för tredje och fjärde kvartalet 2017 samt jämförelsestörande post för 2016 avseende incitamentsprogram som förbättrade marginalen med 4,8 procentenheter, motsvarande 30,9 MSEK.

Kostnader för försäljning och administration uppgick till -73,8 MSEK (-36,4). Innevarande period innehåller en jämförelsestörande post på totalt -8,7 MSEK som utgörs av IPO-kostnader under året. I övrigt kan ökningen förklaras av en större organisation i linje med målbilden, krav som börsnoterat bolag, en större projektportfölj och flytt av huvudkontor under fjärde kvartalet. Den lägre projektaktiviteten i kombination med ny tillämpning av redovisningsprincip för aktivering av OH-kostnader har gett en lägre aktiveringsandel under innevarande år.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 49,5 MSEK (76,4). Det lägre utfallet för innevarande period kan hänföras till en lägre aktivitet inom JV-projekten under året. Avräkningar från nya JV-projekt har inte påbörjats i motsvarande omfattning. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för befintliga JV.

Övrig rörelseintäkt uppgick till 126,5 MSEK (0,0). 112,6 MSEK utgör en initial resultateffekt av transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV. Utöver detta tillkommer återföring av den balansförda vinstelimineringen, uppgående till 13,9 MSEK för andra halvåret 2017. Se även avsnittet "Etablering av JV med Partners Group" på sidan 12 samt not 3 för en utförligare beskrivning av transaktionen.

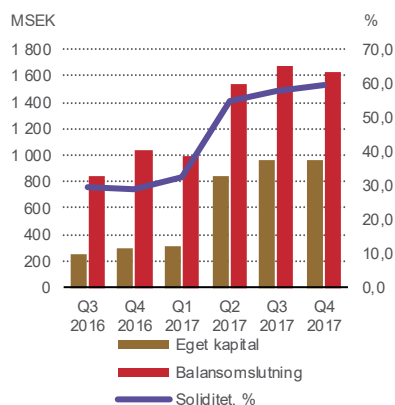
Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 170,2 MSEK (187,1). Resultatet kan huvudsakligen förklaras med lägre produktionsaktivitet inom såväl egna helägda projekt som JV-projekt, samt en avtagande bruttomarginal under andra halvåret. Avräkningar från nya projekt har inte kunnat påbörjas i samma omfattning som planerat under andra halvåret 2017 som en följd av det avvaktande marknadsläget. Bruttomarginalen minskade till följd av den höga andelen entreprenadomsättning mot JV-projekt under andra halvåret 2017.

Rörelsemarginalen ökade till 33,0 procent (28,8). Justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group samt återföring av vinsteliminering, -126,5 MSEK, återläggning av den potentiella vinstavräkningen för Metronomen under andra halvåret, cirka 10 MSEK, samt jämförelsestörande post, 8,7 MSEK, uppgår det justerade rörelseresultatet till cirka 62 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen uppgår till cirka 12 procent.

Periodens resultat uppgick till 139,2 MSEK (144,7) och har utöver ovan påverkats av ett förbättrat finansiellt netto, -31,0 MSEK (-37,6) samt en lägre skattekostnad mellan perioderna, -0,1 MSEK (-4,8). Jämförelseperiodens finansiella netto innehöll en jämförelsestörande post uppgående till -7,0 MSEK för engångskostnader i samband obligationsemission under 2016.

# Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

## Eget kapital, balansomslutning, soliditet



## Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 938 byggrätter i projektportföljen. Av dessa var 1 414 bostäder i produktion. Försäljningsgraden för bostäder i produktion uppgick till 97,0 procent och osålda bostäder till 3,0 procent. Värdet på osålda bostäder i produktion uppgår till 143,0 MSEK varav 41,0 MSEK kan hänföras till perioden 2018 – 2019 och 102,0 MSEK till år 2020 – 2022 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2017 var 978,4 MSEK (468,1). Ökningen av balansräkningens tillgångssida uppgick till 590,2 MSEK och är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av fordringar på joint ventures och en ökning av likvida medel som en följd av nyemissionen i samband med börsnoteringen på Nasdaq Stockholm den 6 april 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 962,6 MSEK (301,3) och soliditeten till 59,2 procent (29,1). Nettoökningen av det egna kapitalet som en följd av nyemissionen uppgår efter transaktionskostnader till 515,7 MSEK.

## Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver nyemissionen vid börsnoteringen under 2017 använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 490,6 MSEK (523,4) varav obligationslånet utgjorde 393,5 MSEK (390,7). Likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 310,2 MSEK (63,9). Ökningen av likvida medel kan hänföras till nyemissionen vid noteringen 2017. Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-december 2017 till -199,3 MSEK (-19,4) och för kvartalet till 57,7 MSEK (11,1), det negativa kassaflödet på helåret kan framförallt förklaras med en ökning av koncernens tillgångar i projektfastigheter. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari – december 2017 till -34,9 MSEK (-213,9) vilket är en följd av ökade investeringar i joint ventures samt en andel av den positiva likviditetseffekten från etablering av JV med Partners Group uppgående till 107,7 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under samma period till 480,6 MSEK (244,5) vilket till stor del är hänförligt till nyemissionen i samband med börsnoteringen.

# Övrig information

## Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultat effekten bör därför bedömas över en längre tidscykel som en tolv månadersperiod.

## Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – december 2017 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till 1,4 MSEK (20,7).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 926,6 MSEK (468,0). Eget kapital uppgick per balansdagen till 597,2 MSEK (75,5). Ökningen av eget kapital kan hänföras till nyemissionen vid noteringen under andra kvartalet 2017.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 3 personer (2) varav verkställande direktören är en.

## Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 72 personer (62) varav 29 personer (23) var kvinnor och för perioden januari – december 2017 till 70 personer (58) varav 27 personer (22) var kvinnor. Ökningen av antal anställda mellan perioderna är hänförligt till den expanderande projektportföljen i linje med målbilden samt krav som börsbolag.

## Transaktioner med närstående

SSM har under kvartalet inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerheter

SSM:s verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultat tillväxt även beakta riskfaktorerna. De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av strategiska risker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt verksamhetsrelaterade risker såsom pris- och projektrisken. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2016 på sidorna 43 – 45 samt i not 15.



### Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen till 39,3 MSEK fördelat på totalt 39 252 542 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK.

Vid periodens slut innehades aktier motsvarande 68,9 procent av kapital och röster i bolaget av Eurodevelopment Holding AG. Ingen annan ägare ägde mer än 10,0 procent av kapital och röster.

### Etablering av JV med Partners Group

SSM etablerade den 17 juli 2017 ett JV-samarbete med den internationella finansaktören Partners Group. JV-samarbetet har etablerats genom ett nybildat holdingbolag som ägs till 50 procent vardera av SSM och Partners Group, ("JV-bolaget").

JV-bolaget och dess helägda dotterbolag har ingått avtal med SSM om att (i) förvärva samtliga aktier i de av SSM helägda dotterbolagen som äger projekten Tellus Towers och Järla Station ("Dotterbolagen"), (ii) förvärva avtalet avseende totalentreprenaden och de upparbetade entreprenad-intäkterna för projektet Metronomen ("Totalentreprenaden"). SSM har samtidigt överlåtit reverser avseende fordringar på Brf Metronomen direkt till Partners Group. Totalt omfattar JV-samarbetet cirka 1 700 byggrätter vars värde estimeras till cirka 7,6 miljarder SEK efter färdigställande med en planerad genomförandetid om fem till sex år per avtalsdatum.

Dotterbolagen och den pågående totalentreprenaden i projektet Metronomen har överlåtit mot en köpeskilling om 85,4 MSEK, vilket motsvarar eget kapital, nedlagda projektutvecklingskostnader samt upparbetade entreprenad-intäkter. Överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group har skett till en köpeskilling om 258,4 MSEK. Därutöver kan en tilläggsköpeskilling aktualiseras om maximalt 550,0 MSEK när detaljplanen för projektet Tellus Towers vunnit laga kraft och vissa milstolpar inom projektet uppfyllts. Tillträdesdag för JV-bolaget till Dotterbolagen och Totalentreprenaden samt för Partners Group till reverser avseende fordringar på Brf Metronomen var den 14 augusti 2017.

Den positiva nettoeffekten likviditetsmässigt för koncernen uppgick totalt till 107,7 MSEK på tillträdesdagen. SSM:s resultat effekt under andra halvåret 2017 uppgår totalt till 126,5 MSEK och består av tre komponenter, (i) 50,8 MSEK utgörs av värderingen på den avtalade tilläggsköpeskillingen för Tellus uppgående till totalt 550,0 MSEK enligt använda bedömningskriterier, se även not 3. (ii) 61,8 MSEK avser 50 procent av resultat effekten från överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group, (iii) 13,9 MSEK utgör återföring av den balansförda vinstelimineringen från överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group som totalt uppgår 61,8 MSEK.

### Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,0 SEK (0,00) per aktie.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

SSM:s hälftenägda JV-bolag Studentbacken erhöll en markanvisning avseende 100 studentbostäder vid Brommaplan av Stockholms stad i början av februari 2018. Bostäderna planeras till att bli hyresrätter och inflyttningsklara under 2021.

# Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	107,3	257,2	516,2	649,9
Kostnad för produktion och förvaltning	-101,1	-199,0	-448,2	-502,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6,2</b>	<b>58,2</b>	<b>68,0</b>	<b>147,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-18,7	-25,5	-73,8	-36,4
Resultatandel i joint ventures	13,4	29,0	49,5	76,4
Övrig rörelseintäkt	3,6	-	126,5	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4,4</b>	<b>61,7</b>	<b>170,2</b>	<b>187,1</b>
Finansiella intäkter	3,4	4,0	13,3	11,9
Finansiella kostnader	-10,4	-11,4	-44,2	-49,5
<b>Finansiella poster – netto</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-31,0</b>	<b>-37,6</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,7</b>	<b>54,3</b>	<b>139,2</b>	<b>149,5</b>
Inkomstskatt	0,2	-3,6	-0,1	-4,8
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,5</b>	<b>50,7</b>	<b>139,2</b>	<b>144,7</b>
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-2,5	50,6	139,1	144,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,5</b>	<b>50,7</b>	<b>139,2</b>	<b>144,7</b>
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	-0,06	1,68	3,78	4,81
Antal aktier vid periodens slut*	39 252 542	30 100 000	39 252 542	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	39 252 542	30 100 000	36 820 223	30 100 000

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

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

# Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Immateriella tillgångar</i>		
Dataprogram	0,9	1,4
Summa immateriella tillgångar	0,9	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	0,5	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar	0,5	0,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Innehav i joint ventures	206,8	187,1
Fordringar hos joint ventures	212,5	69,1
Övriga långfristiga fordringar	135,2	203,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	554,5	460,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>555,9</b>	<b>461,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Varulager</i>		
Projektfastigheter	427,9	208,8
Summa varulager	427,9	208,8
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	19,3	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	70,9	163,4
Fordringar hos joint ventures	131,2	3,1
Skattefordringar	0,5	0,5
Övriga fordringar	101,5	81,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,7	24,0
Likvida medel	310,2	63,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 070,1</b>	<b>574,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 626,0</b>	<b>1 035,8</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	30,1
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat	416,8	271,2
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>	<b>962,6</b>	<b>301,3</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>962,6</b>	<b>301,3</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	393,5	390,7
Skulder till kreditinstitut	97,1	132,8
Övriga långfristiga skulder	0,7	49,6
Avsättningar	12,5	14,4
Uppskjutna skatteskulder	0,5	1,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>504,3</b>	<b>588,6</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	66,8	43,3
Avsättningar	4,3	2,8
Aktuella skatteskulder	2,0	1,6
Övriga skulder	59,1	62,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,8	35,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>159,1</b>	<b>146,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 626,0</b>	<b>1 035,8</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2016-01-01	30,1		143,3	173,4	0,2	173,5
Totalresultat						
Årets resultat			144,7	144,7	0,0	144,7
Summa totalresultat			144,7	144,7	0,0	144,7
Transaktioner med aktieägare						
Lämnad utdelning			-18,5	-18,5	-0,1	-18,6
Aktierelaterade ersättningar			1,7	1,7	-	1,7
Summa transaktioner med aktieägare			-16,8	-16,8	-0,1	-17,0
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>30,1</b>		<b>271,2</b>	<b>301,3</b>	<b>0,0</b>	<b>301,3</b>
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Årets resultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Summa totalresultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			6,5	6,5	-	6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	6,5	522,1	-	522,1
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>416,8</b>	<b>962,6</b>	<b>0,1</b>	<b>962,6</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	4,4	61,7	170,2	187,1
Ej likviditetspåverkande poster	1,9	2,1	-117,2	2,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-13,4	-29,1	-49,5	-76,4
Erhållen utdelning från joint ventures	42,0	62,0	42,0	62,0
Erhållen ränta	0,5	-5,8	0,5	2,1
Utbetald ränta	-11,0	0,2	-42,0	-30,8
Utbetalda inkomstskatter	-0,2	-1,2	-0,6	-2,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	24,3	90,0	3,3	144,4
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	-1,0	-86,2	-277,1	-195,3
Minskning/ökning av kundfordringar	32,2	-26,9	10,1	-27,7
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-22,1	-39,9	51,2	-25,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-38,2	22,8	-23,4	14,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	62,5	51,4	36,5	69,7
Summa förändring av rörelsekapital	33,5	-78,8	-202,7	-163,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>57,7</b>	<b>11,1</b>	<b>-199,3</b>	<b>-19,4</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,8	-1,0	-0,8	-1,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,4	-0,5	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-27,8	-57,1	-188,2	-221,5
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	13,6	9,0	154,6	9,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15,4	-49,4	-34,9	-213,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-0,4	-	515,7	-
Utdelning	-	-0,0	-	-18,6
Ökning av långfristiga skulder	35,1	271,1	64,9	516,1
Amortering av långfristiga skulder	-100,0	-208,0	-100,0	-253,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65,3	63,1	480,6	244,5
Minskning/ökning av likvida medel	-23,0	24,7	246,3	11,2
Likvida medel vid periodens början	333,2	39,1	63,9	52,7
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>310,2</b>	<b>63,9</b>	<b>310,2</b>	<b>63,9</b>



# Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	6,3	-	21,3	-
Bruttoresultat	6,3	-	21,3	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-8,2	-9,9	-40,9	-10,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-19,6</b>	<b>-10,7</b>
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	20,0	46,0	20,0	46,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,6	8,3	36,8	26,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,0	-9,2	-35,7	-40,6
Resultat efter finansiella poster	18,6	35,3	1,4	20,7
Skatter	0,0	-	0,0	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>18,6</b>	<b>35,3</b>	<b>1,4</b>	<b>20,7</b>

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

# Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	472,3	92,3
Fordringar hos koncernföretag	402,8	330,7
Spärrade likvida medel	3,0	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>878,1</b>	<b>423,0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	51,4	45,0
Skattefordringar	0,2	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,8	3,6
Kassa och bank	80,6	10,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>134,1</b>	<b>59,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 012,2</b>	<b>481,9</b>
<b>(MSEK)</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	30,1
Överkursfond	506,5	-
Aktierelaterade ersättningar	4,6	-
Fritt eget kapital	45,4	24,7
Periodens resultat	1,4	20,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>597,2</b>	<b>75,5</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	393,5	390,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>393,5</b>	<b>390,7</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3,0	1,9
Övriga skulder	4,9	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	13,7	13,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21,5</b>	<b>15,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 012,2</b>	<b>481,9</b>

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2016-01-01	30,1		43,2	73,3
Totalresultat				
Årets resultat			20,7	20,7
Summa totalresultat			20,7	20,7
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning			-18,5	-18,5
Summa transaktioner med aktieägare			-18,5	-18,5
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>30,1</b>		<b>45,4</b>	<b>75,5</b>
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Årets resultat			1,4	1,4
Summa totalresultat			1,4	1,4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			4,6	4,6
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	4,6	520,3
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>51,4</b>	<b>597,2</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-1,9	-9,9	-19,6	-10,7
Ej likviditetspåverkande poster	-	-0,2	4,6	-0,2
Erhållen ränta	9,6	8,3	36,8	26,0
Utbetald ränta	-8,3	8,9	-32,8	-22,6
Betalda inkomstskatter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-0,8	7,0	-11,2	-7,6
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	28,9	-8,5	-4,6	-3,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	2,8	1,9	1,2	1,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	3,7	4,8	4,6	9,3
Summa förändring av rörelsekapital	35,5	-1,9	1,2	7,5
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>34,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>-0,1</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-62,4	-10,8	-435,2	-170,7
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	9,0	-	9,0
Erhållen utdelning från koncernföretag	-	10,0	-	10,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,4	8,2	-435,2	-151,7
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-	-18,5
Tillskott av kapital	-0,4	-	515,7	-
Ökning av långfristiga skulder	-	194,9	-	388,5
Amortering av långfristiga skulder	-	-208,0	-	-208,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,4	-13,1	515,7	162,0
Minskning/ökning av likvida medel	-28,1	0,3	70,4	10,2
Likvida medel vid periodens början	108,8	10,0	10,2	0,0
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>80,6</b>	<b>10,2</b>	<b>80,6</b>	<b>10,2</b>

## 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 Torsgatan 13, 111 23 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.

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

## Not 2 Redovisningsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets redovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Den 1 januari 2018 trädde två nya standarder i kraft: IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Utifrån den analys av effekten som har gjort under 2017 kommer implementeringen av de nya standarderna ej väsentligt att påverka koncernens finansiella rapporter utöver nya upplysningskrav.

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 och gäller från och med den 1 januari 2018. IFRS 9 inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar och skulder och för kreditreserveringar. SSM har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden. De nya principerna för klassificeringen av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i tillsammans med tillgångens kassaflödeskaraktär. Dessa principer bedöms inte få någon materiell påverkan på koncernens resultat eller ställning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering av kreditförluster på fordringar görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Analysen av SSM:s tillämpning av modellen visar att övergången till IFRS 9 inte kommer att få någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på koncernens resultat eller ställning på grund av fordringarnas riskkaraktär. SSM kommer inte att tillämpa IFRS 9 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ska tillämpas från och med 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder. SSM har noga analyserat koncernens projektutvecklingsavtal med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Enligt SSM:s bedömning ska ingångna avtal med bostadsföreningen redovisas som ett kombinerat avtal eftersom prissättning och risker ses som en helhet samt bedöms utgöra ett distinkt prestationsåtagande.



Det innebär att den totala intäkten för projektutvecklingen, d.v.s. markförsäljning och byggnation, redovisas över tid innebärande att i allt väsentligt tillämpas samma principer för successiv vinstavräkning som idag. SSM kommer inte att tillämpa IFRS 15 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 i årsredovisning för 2016. Tillkommande viktiga uppskattningar och bedömningar som påverkat denna rapport avser värdering av tilläggsköpeskillning hänförlig till etableringen av joint venture med Partners Group och redogörs för nedan.

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen avseende projekt Tellus Tower utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillningen baseras även till stor del på koncernledningens uppskattningar och bedömningar utifrån den insyn och kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående detaljplanprocess samt de olika aktiviteter som bolaget driver i pågående projektutvecklingsprocess. Uppskattningar och bedömningar görs även utifrån erfarenheter från tidigare detaljplanprocesser och projekt som SSM genomfört.

De bedömningskriterier som ligger till grund för värderingen av tilläggsköpeskillningen utgår från avtalsvillkoren och består av tre värderingsfaktorer, (i) sannolikheten för att ny detaljplan beslutas, (ii) bedömning av miniminivå för omfattningen av slutlig detaljplan i jämförelse med aktuell projekterad omfattning och (iii) sannolikheten för att uppnå avtalad försäljningsgrad för milstolpar innan ny detaljplan vinner laga kraft.

Skulle projektet inte kunna genomföras eller förändras i så stor omfattning att tilläggsköpeskillning utgår i sin helhet uppstår en potentiell förlust för koncernen uppgående till maximalt 110,7 MSEK baserat på den redovisade resultateffekten hänförlig till värderingen av tilläggsköpeskillningen. Det maximala beloppet omfattas för andra halvåret av den redovisade resultat-effekten, 50,8 MSEK, samt motsvarande resultat-effekt för avräknade balansförda tillgångar för Tellus Towers-projektet reducerade med moms, 59,9 MSEK.

Uppskattningarna och bedömningarna utvärderas löpande på kvartalsbasis. Risk kan finnas att bedömt värde av tilläggsköpeskillningen kan komma att förändras över tid. Skulle bedömningsgrunderna för projektets genomförande förändras i negativ eller positiv bemärkelse kommande kvartal så får detta potentiella resultat-effekter löpande.

### 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 diskonterings-effekten 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.

Det har inte skett några värdeöverföringar mellan nivåer och värderingskategorier under perioden.

(MSEK)	Redovisat värde	
	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	393,5	390,7
Skulder till Kreditinstitut	97,1	132,8
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>490,6</b>	<b>523,4</b>

(MSEK)	Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	97,2	133,0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>497,2</b>	<b>533,0</b>

### Not 5 Nettoomsättning och större kunder

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

Analys av intäkter per intäktsslag	Jan-dec	
	2017	2016
Projektintäkter entreprenader	481,5	612,0
Försäljning övriga byggtjänster	21,7	29,9
Försäljning övriga byggvaror	1,8	2,5
Övriga intäkter	11,1	5,6
<b>TOTAL</b>	<b>516,2</b>	<b>649,9</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna härrör sig i sin helhet från kunder i Sverige.

### Not 6 Innehav i joint ventures

Informationen nedan visar beloppen som de presenteras i joint venture bolagens redovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-bolagen.

ALECTA Konsoliderad andel utgör 30,0%	Jan-dec	
	2017	2016
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	236,0	654,9
Kostnad för produktion och förvaltning	-185,4	-528,0
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,4
Rörelseresultat	50,2	126,6
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	17,1	34,1
Finansiella kostnader	-2,2	-5,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65,1</b>	<b>155,2</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>65,1</b>	<b>155,2</b>

Balansräkning i sammandrag	2017-12-31	2016-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	73,9	74,0
Övriga omsättningstillgångar	78,4	356,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>152,3</b>	<b>430,4</b>
Kortfristiga skulder	-31,5	-64,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-31,5</b>	<b>-64,8</b>
Anläggningstillgångar	166,5	55,0
Långfristiga finansiella skulder	-56,0	-114,5
Övriga långfristiga skulder	-	-59,4
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>110,6</b>	<b>-59,4</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>231,3</b>	<b>306,2</b>

#### STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2017	2016
Nettoomsättning	1,7	7,0
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,3	-2,3
Övriga rörelsekostnader	-3,2	-0,4
Rörelseresultat	-3,9	4,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	0,8
Finansiella kostnader	-0,6	-1,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4,5</b>	<b>4,1</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-4,5</b>	<b>4,1</b>

Balansräkning i sammandrag	2017-12-31	2016-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	7,1	0,1
Övriga omsättningstillgångar	0,0	15,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7,1</b>	<b>15,1</b>
Kortfristiga skulder	-4,1	-8,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-4,1</b>	<b>-8,7</b>
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,2	-0,1
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,8</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>2,7</b>	<b>7,1</b>

**PROFI Turbinhallen**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2017	2016
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>		
Nettoomsättning	87,9	80,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-24,5	-30,2
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	63,4	50,0
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	3,8	2,9
Finansiella kostnader	-6,5	-2,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>60,7</b>	<b>50,1</b>
Skatt på årets resultat	0,1	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>60,7</b>	<b>50,1</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Balansräkning i sammandrag</b>		
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	0,0	0,1
Övriga omsättningstillgångar	151,1	110,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>151,1</b>	<b>110,8</b>
Kortfristiga skulder	-153,7	-0,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-153,7</b>	<b>-0,0</b>
Anläggningstillgångar	167,7	90,5
Långfristiga finansiella skulder	-	-96,8
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>167,7</b>	<b>-6,4</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>165,1</b>	<b>104,4</b>

**PARTNERS GROUP**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2017	2016
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>		
Nettoomsättning	76,2	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-72,4	-
Övriga rörelsekostnader	-5,4	-
Rörelseresultat	-1,6	-
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	3,0	-
Finansiella kostnader	-3,0	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,6</b>	<b>-</b>
Skatt på årets resultat	-0,8	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,4</b>	<b>-</b>

Balansräkning i sammandrag	2017-12-31	2016-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	20,1	-
Övriga omsättningstillgångar	150,9	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>171,0</b>	<b>-</b>
Kortfristiga skulder	-67,7	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-67,7</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Övriga långfristiga skulder	-1,5	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>101,8</b>	<b>-</b>

#### PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2017	2016
Nettoomsättning	19,3	6,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-5,4	-2,0
Övriga rörelsekostnader	-1,6	-0,5
Rörelseresultat	12,3	3,8
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-7,0	-1,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5,2</b>	<b>2,8</b>
Skatt på årets resultat	-1,3	-0,5
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>4,0</b>	<b>2,2</b>

Balansräkning i sammandrag	2017-12-31	2016-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	13,0	8,8
Övriga omsättningstillgångar	2,4	0,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15,4</b>	<b>9,2</b>
Kortfristiga skulder	-7,3	-9,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,9</b>
Anläggningstillgångar	252,4	250,0
Långfristiga finansiella skulder	-246,6	-160,0
Övriga långfristiga skulder	-2,6	-2,1
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>3,2</b>	<b>87,9</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>11,3</b>	<b>87,3</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 340,4 MSEK (225,8). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 62,2 MSEK (33,0) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7). Reversfordran om 0,0 MSEK (67,4) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

#### Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 557,4 MSEK (996,0) och för joint ventures 10,3 MSEK (10,3). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.





# Styrelsens underskrifter

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 21 februari 2018

Anders Janson  
Styrelseordförande

Bo Andersson  
Ledamot

Per Berggren  
Ledamot

Sheila Florell  
Ledamot

Ulf Morelius  
Ledamot

Ulf Sjöstrand  
Ledamot

Jonas Wikström  
Ledamot

Mattias Roos  
VD & koncernchef

## Granskning av revisorer

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

# Definitioner

## Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Balansomslutning

Summa tillgångar.

## Bokad lägenhet

Antal lägenheter som bokats med bokningsavtal där köparen även betalat bokningsavgift.

## Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

## Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid periodens utgång.

## Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i joint ventures.

## Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen samt nettoomsättning för joint ventures.

## Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

## Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

## Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

## Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

## Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

## Utdelning per aktie, SEK

Utdelning i svenska kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

## Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.

## Antal byggstartade lägenheter

Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.

## Antal avslutade lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

## Projektoptimering

Förändringar i antal byggrätter som skett under perioden i bolagets sedan tidigare förvärvade projekt.

## Byggrätt

Prognosen för senaste period över hur många lägenheter som kan utvecklas inom bolagets projekt.

## Projekt

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.

## Ackumulerat antal sålda lägenheter

Totalt antal lägenheter i produktion som är sålda med förhandsavtal eller upplåtelseavtal till en bostadsrättsförening eller till en kommersiell fastighetsägare.

## Sålda lägenheter

Antal lägenheter som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

## Såld andel i produktion

Ackumulerat antal sålda lägenheter i förhållande till antal lägenheter i produktion.

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](http://www.ssmlivinggroup.com).



## SSM Holding

### I korthet

SSM producerar prisvärda och funktionssmarta bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt och bolaget har som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 7 000 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå minst 2 000 produktionsstarter per 2022. SSM noterades på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) den 6 april 2017.

### Finansiella mål & utdelningspolicy

SSM:s finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktig stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning.

- Rörelsemarginal >20 procent
- Soliditet >30 procent
- Räntabilitet på eget kapital >25 procent
- Räntetäckningsgrad >2 ggr

SSM:s utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

### Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2018	15 maj 2018
Årsstämma 2017	15 maj 2018
Delårsrapport Q2 2018	28 augusti 2018
Delårsrapport Q3 2018	14 november 2018

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner från [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com).

### Kontaktinformation

#### Mattias Roos, VD & koncernchef

E-post: [mattias.roos@ssmliving.se](mailto:mattias.roos@ssmliving.se)  
@RoosMattias

Ann-Charlotte Johansson  
Kommunikations- & IR-chef

E-post: [ann-charlotte.johansson@ssmliving.se](mailto:ann-charlotte.johansson@ssmliving.se)  
Tel: +46 (0)761-65 17 71  
@AnnCharlotteSSM

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 februari 2018 kl 07:30 CET.

**SSM**  
[www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

