



”Grunden lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande.”



Sammanfattning oktober – december 2019

- Nettoomsättning i egen regi ökade till 36,1 MSEK (58,2).
- Rörelseresultat uppgick till 1,0 MSEK (-33,6).
- 165 privatpersoner tillträdde sina bostäder i bostadsrättsprojektet West Side Solna. Resultateffekten från inflyttningarna sker med viss fördröjning till följd av att projektet bedrivs i JV-struktur och uppgår till 23,1 MSEK för kvartalet. Inflyttningarna fortsätter under 2020.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 33,5 MSEK (-2,8), där återgången av projekt Bromma Boardwalk till Niam påverkade kassaflödet positivt med 27,1 MSEK.
- Tilldelning av markanvisning för 150 bostadsrätter i Sjöstadshöjden, Hammarby. Projekt Bromma Square med 355 byggrätter avyttrades till befintlig JV-partner.
- Villkorad överenskommelse tecknad med en majoritet av obligationsinnehavare om tvåårig förlängning av nuvarande obligationslån.
- Refinansiering av samtliga fastighetskrediter om 114,0 MSEK via tvåårsavtal med Collector Bank.
- Peter Wågström, valdes in som ny styrelseledamot och Casper Tamm, CFO, lämnar bolaget senast under Q2 2020.

Sammanfattning januari – december 2019

- Nettoomsättning i egen regi uppgick till 212,3 MSEK (652,5).
- Entreprenadverksamheten avyttrades samtidigt skedde en översyn av bolagets verksamhet och omvärld. Resultatet från översynen bekräftar SSM:s starka kärna men har även inneburit att helårsresultatet belastats av betydande, icke kassaflödespåverkande, nedskrivningar.
- Årets rörelseresultat rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgick till -59,2 MSEK (65,3), inklusive nämnda poster uppgick rörelseresultatet till -415,5 MSEK (51,8).
- Baserat på översynen avser SSM i närtid att fokusera på hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -63,9 MSEK (172,4).
- Täby Turf med 178 hyresrätter produktionsstartades och tillträdades av bostadsbolaget Willhem.
- Mattias Lundgren tillsattes som interim VD i juni 2019, en roll som övergick i fast tjänst i januari 2020.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Huvudägaren Eurodevelopment avyttrade 15 januari 2020, 11 600 000 aktier (motsvarande 29,55% av kapital och röster i SSM) till Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt 3 800 000 aktier (motsvarande 9,7% av kapital och röster i SSM) till Gösta Welandsson med bolag.
- SSM har kallat till möte med obligationsinnehavarna genom skriftligt förfarande för att besluta om villkorsändring gällande bolagets utestående obligationslån.
- Erik Lemaitre, affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen, lämnar SSM för extern tjänst senast under Q2 2020.
- Avtal om försäljning har tecknats i syfte att avyttra projekten Järnet och hälften av Älvsjö Quarters, samt avsiktsförklaring om försäljning av Tellus Towers. Köparen till projekten är närstående till SSM.
- Bolaget har kallat till extra bolagsstämma den 11 mars 2020 i syfte att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av aktier och/eller konvertibler samt slutföra försäljningen av projekten Järnet och Älvsjö Quarters.
- Baserat på bolagets nya femåriga affärsplan har styrelsen antagit nya finansiella mål. Målen anger rörelsemarginal >10,0 procent, soliditet >40,0 procent och räntabilitet på eget kapital >15,0 procent. Utdelningspolicy kvarstår.
- Nuvarande finanschef Ola Persson är utsedd till SSM:s CFO per 1 mars 2020.

Nyckeltal

(MSEK)

	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	36,1	58,2	212,3	652,5
Nettoomsättning JV	580,4	-34,8	634,3	434,5
Rörelseresultat	1,0	-33,6	-415,5	51,8
Periodens resultat efter skatt	-20,4	-46,4	-447,5	15,3
Rörelsemarginal, %	2,7	-57,7	-195,7	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	0,2	-3,1	-7,4	1,5
Soliditet, %	34,0	57,0	34,0	57,0
Räntabilitet på eget kapital, %	-24,8	-23,5	-82,4	2,0
Resultat per aktie, SEK	-0,52	-1,18	-11,40	0,39
Antal förvärvade byggrätter	150	-200	-318	100
Resultatavräknade bostäder, antal	165	2	179	244
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-	-	-204	-
Bostadsrätter i produktion, antal	440	899	440	899
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	435	871	435	871
Sålda bostadsrätter i produktion, %	98,9	96,9	98,9	96,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	-	-94	270
Hyresrätter i produktion, antal	178	272	178	272

VD-kommentar



”Grunden är lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande.”

”Fokus på hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt i närtid.”

”Positivt resultat för Q4, helårsresultat belastas av, icke kassaflödespåverkande, nedskrivningar.”

Grunden lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande

Efter att ha varit koncernchef och VD för SSM sedan juni 2019 är det nu dags att göra bokslut. Det har varit ett händelserikt år för bolaget där vi skapat en plattform för framtiden. Vi har genomfört en omfattande översyn av bolagets verksamhet och strategier, optimerat affärsmodellen, antagit en ny affärsplan, skapat förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering både vad gäller obligations- som fastighetslån, avslutat projekten Bromma Square och Bromma Boardwalk med positiva kassaflöden, och sist men inte minst levererat bostäder på utsatt tid i projektet West Side Solna.

Optimerad affärsmodell, ny femårig affärsplan stärker balansräkningen

SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas mikroläge nära spårbundna kommunikationer. Utifrån en optimerad affärsmodell, som bland annat innefattar justerad finanspolicy med lägre risktagande, ändrad säljstrategi där vi inte säljer bostadsrätter innan färdig detaljplan samt avyttring av bolagets entreprenadverksamhet, kommer vi successivt att vidareutveckla bolagets starka kärna framöver. Vår affärsplan fokuserar på att generera kassaflöden och stärka balansräkningen. SSM kommer därför i närtid att fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding. Detta medförde att vi under Q3 ändrade inriktningen på och avslutade projekt, vilket gav upphov till betydande, icke kassaflödespåverkande, omvärderingar.

Skapat förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering

Utöver verksamhetsöversynen har en central uppgift för mig varit, och är fortsatt, att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering av bolagets verksamhet. I december tecknade SSM en villkorad överenskommelse med en majoritet av bolagets obligationsägare avseende en tvåårig förlängning av befintligt obligationslån. Det formella röstningsförfarandet avseende detta pågår för närvarande. Under slutet av året refinansierades även bolagets fastighetslån genom att ett antal lån spridda hos olika banker samlades till ett fastighetslån med två års löptid. Som en sista komponent i att skapa långsiktig stabilitet har styrelsen i SSM kallat till en extra bolagsstämma i syfte att öka bolagets egna kapital via en nyemission i ett intervall om 100 – 400 MSEK. Det är bolagets bedömning att en refinansieringslösning kommer att vara på plats i tid för att lösa det obligationslån som förfaller i maj 2020.

Positivt resultat för Q4, helårsresultatet påverkat av omvärderingar/poster av engångskaraktär

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 1,0 MSEK (-33,6). Under året har tre projekt, West Side Solna, Metronomen och Täby Turf, med sammanlagt 618 bostäder varit i produktion. Hyresrättsprojektet Täby Turf tillträdades under Q3 2019 av Wilhelm, vilket har gett en positiv påverkan på kassaflödet men en marginell resultatpåverkan. Under september – december har 178 bostadsköpare, av totalt 252 stycken, tillträtt sina bostäder i bostadsrättsprojektet West Side Solna och under 2020 har tillträden fortsatt. Resultatframtagande från inflyttningarna i West Side Solna sker med viss fördröjning till följd av att projektet bedrivs i JV-struktur och uppgår till 23,1 MSEK för Q4.

Helårsresultatet är påverkat av betydande omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär och uppgick till -415,5 MSEK (51,8). Nedskrivningar har genomförts med -312,7 MSEK. Utöver det har avslutade entreprenadkostnader, nedlagda kostnader i avslutade projekt samt negativa resultatandelar från JV-projekt belastat årets resultat med ytterligare -59,1 MSEK.

God marknad, bra projekt och nöjda kunder

Bostadsmarknaden i Storstockholm präglas av bostadsbrist och en stabiliserad bostadsrättsmarknad. Min bedömning är att SSM:s projekt väl matchar de behov som finns på marknaden. Med en stabilare finansiell ställning innebär det att SSM över kommande år successivt kan realisera de värden som finns i den starka byggrättsportföljen.

Mattias Lundgren
VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Stark återhämtning av hushållens förtroende under 2019 på en marknad i stort behov av bostäder.”

Behovet av bostäder i Storstockholm är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande närmare 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov, trots att produktionen av bostäder förväntas öka något under 2020.

Stark återhämtning av hushållens förtroende under 2019

Efter ett starkt 2019, där SEB:s Boprisindikator ökade från 0 till 43, är inledningen på 2020 mer avvaktande och en ökad andel hushåll tror på stillastående priser. Riksbankens räntehöjning och de sämre allmän-ekonomiska utsikterna är troliga orsaker till hushållens mer neutrala inställning anger SEB i sin Boprisindikator från januari 2020.

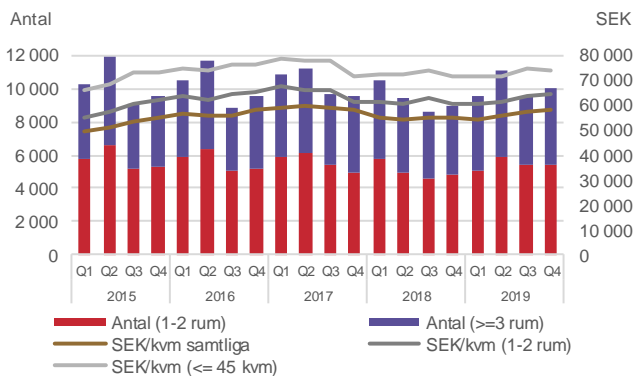
Ökande andel nyproducerade hyresrätter

Antal invånare i kön till Stockholms bostadsförmedling ökade under 2019 till 674 720 (635 730), varav 13,0 procent bedöms vara aktivt sökande. Stockholms bostadsförmedling ökade antalet förmedlade hyresbostäder till 15 030 (13 455) under året. Av antalet förmedlade hyresrätter bestod 22,1 (19,3) procent av nyproducerade hyresrätter.

Stigande priser och stabil försäljningsvolym för bostadsrätter

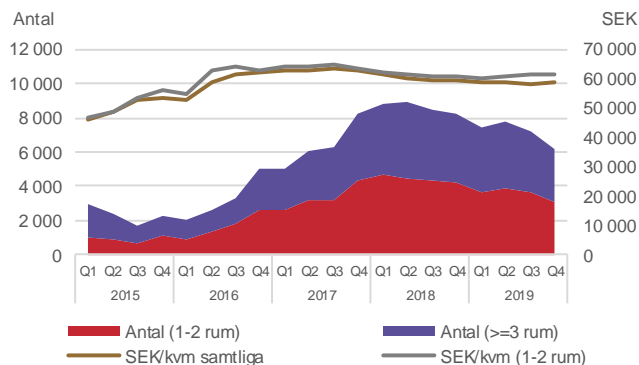
Försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm ökade under året och 40 718 (36 418) bostadsrätter såldes enligt Svensk Mäklarstatistik, varav 54,0 (57,0) procent utgjordes av ettor och tvåor. Under fjärde kvartalet 2019 såldes 10 000 bostadsrätter i regionen, varav 5 382 (5 049) stycken utgjordes av ettor och tvåor. Genomsnittligt pris för ettor och tvåor ökade under kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 64 251 (61 078) SEK/kvm. För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset till 74 238 (71 556) SEK/kvm. Baserat på statistik från Booli såldes 1 461 (1 029) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under kvartalet. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 6 168 (7 848) stycken bostadsrätter vid utgången av 2019.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, januari 2020

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, januari 2020

Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sållda		Säljgrad per 31/12 2019, %
							Under Q4 2019	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	100,0
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q4 2020	1	183	97,3
Summa		440	19 518					435	98,9
Täby Turf	Hr	178	8 701	Täby	Q3 2019	Q3 2021 - Q4 2021	n/a	178	100,0
Summa		178	8 701					178	100,0

PROJEKT UNDER UTVECKLING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Platform West	Brf	109	4 901	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärvsavtal	2020	2021
Sollentuna Hills	Hr	94	5 890	Sollentuna	Samråd	Förvärvsavtal	2020	2023
Sollentuna Quarters	Hr	94	5 070	Sollentuna	Samråd	Förvärvsavtal	2020	2023
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19 019	Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024
Kandidaten (JV)	Hr	77	2 300	Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022
Spånga Studios	Hr	167	6 440	Spånga	Samråd	Lagfart	2021	2024
The Loft (JV)	Hr	120	2 968	Täby	Planskede	Förvärvsavtal	2021	2023
Järla Station (JV)	Brf	159	6 644	Nacka	Startskede	Lagfart	2022	2024
Kosmopoliten	Brf	204	10 122	Kista	Samråd	Markanvisning	2022	2024
Tellus Towers (JV)	Brf	911	37 661	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Tellus Towers (JV)	Hr	323	14 013	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Urbaniten	Brf	250	12 700	Hägersten	Samråd	Förvärvsavtal	2022	2025
Wiking	Hr	150	7 000	Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025
Järnet	Brf	240	11 550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	2024	2026
Älvsjö Quarters	Hr	516	21 000	Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Sjöstadshöjden	Brf	150	12 000	Hammarby Sjöstad	Förstudie	Markanvisning	2025	2027
Summa		4 050	179 278					
Summa		4 668	207 497					

PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Akalla City	Hr	190	8 700	Akalla	Planskede	Lagfart	n/a	n/a
East Side Spånga	Hr	237	7 500	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Tentafabriken (JV)	Brf	72	1 828	Sollentuna	Förstudie	Förvärvsavtal	n/a	n/a
Täby Market	Brf	134	4 205	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärvsavtal	n/a	n/a
Örjan	Hr	170	5 370	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Total		803	27 603					

Information om respektive projekt 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 vissa projekt är i planeringsfas och planen därför kan komma att förändras.

Under Q3 2019 genomförde SSM en översyn av bolagets verksamhet och omvärld. Översynen resulterade i att en större andel projekt destinerades till att bli hyresrättsprojekt samt att ett antal projekt fortsatt behöver utvärderas. Projekt under utvärdering utgår ur den aktiva projektportföljen fram till dess att utvärderingen är klar.

(1). Sållda bostadsrätter definieras som antal legalt bindande förhandsavtal tecknade med slutkund.

(JV). SSM bedriver JV-samarbeten. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Studentbacken (Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket Nacka). Per 31 december 2019 var cirka hälften av SSM:s byggrätter inom ramen för JV-samarbeten.

Portföljutveckling

”En stor andel av bostadsrättsprojektet West Side Solnas tillträden skedde under fjärde kvartalet.”

Andel byggrätter, per kommun



- Stockholm
- Nacka
- Täby
- Sollentuna
- Solna/Sundbyberg

Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



- Hyresrätter
- Bostadsrätter

Under Q3 2019 ändrade SSM definitionen av produktionsstartat projekt till att endast inkludera projekt där det finns påbörjad byggnation.

Vid kvartalets utgång fanns tre projekt i produktion motsvarande 618 bostäder. Två av projekten, West Side Solna och Metronomen, är bostadsrättsprojekt med totalt 440 bostadsrätter.

Under september – december 2019 har 178 bostadsköpare tillträtt sina bostäder i West Side Solna. Inflyttningarna i projektet fortsätter under 2020. I projektet Metronomen påbörjas tillträden av privatpersoner i mars 2020. Hyresrättsprojektet Täby Turf, som sedan tidigare är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem, tillträdde av Willhem under Q3 2019. Täby Turf förväntas vara inflyttningsklart under senare delen av 2021.

Säljgraden i SSM:s bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 98,9 procent vid kvartalets utgång, vilket begränsar möjligheten till nyförsäljning för närvarande.

Under 2019 har det skett justeringar i bolagets projektportfölj till följd av den översyn av byggrättsportföljen som genomfördes under Q3 2019. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter än tidigare numera är destinerade till hyresrättsprojekt. Projektet Bromma Boardwalk återgick till Niam samtidigt som sju projekt togs bort från utvecklingsportföljen för att utvärderas ytterligare. Två av dessa projekt, Bromma Square samt Bromma Tracks II har avyttrats respektive avvecklats under Q4 2019 (se även sidorna 8 – 9 för information om ekonomisk effekt av ovan). Övriga projekt kvarstår för fortsatt utvärdering.

I januari 2019 fattade Stockholms Stadsbyggnadsnämnd beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers. För närvarande pågår planarbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att ta fram kompletterande underlag till ordinarie samråd.

Under Q4 2019 tilldelades SSM en direkt markanvisning av Stockholms stad i Sjöstadshöjden, Hammarby motsvarande 150 byggrätter.

Vid årets utgång uppgick projektportföljen till 4 668 byggrätter. Cirka hälften av de 4 050 byggrätter som är under utveckling planeras till att bli hyresrätter.

I närtid är det bostadsrättsprojektet Platform West samt hyresrättsprojekt som är närmast produktionsstart.

Projekt i produktion

West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt belägna vid tunnelbana, shopping, närhet till rekreation och har en Urban Score om 100 poäng. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ettor och tvåor med en BOA om 23 – 56 m². De flesta bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhuspool. Projektet är slutsålt. Inflyttning påbörjades i slutet av september 2019 och fortgår därefter med tyngdpunkt under Q4 2019/Q1 2020. Projektet har som tidigare kommunicerats drabbats av tvistemål med kunder som vill lämna sina förhandsavtal. Dom i enskilt fall från maj 2019 utföll till Brf WSS fördel och tingsrätten bekräftade i domen att förhandsavtalet i WSS var giltigt och att köparens hävning därmed var oggrundad. Brf WSS säljer om bostadsrätter med hävda förhandsavtal. Vid rapportens publicering finns det cirka 90 procent tecknade upplåtelseavtal i föreningen. Prisnivån för omsålda lägenheter är i nivå med ursprungliga insatspriser. Projektet drivs i samarbete med Alecta.



west side solna



metronomen

Metronomen (Telefonplan) består av 188 bostadsrätter och är beläget i ett livfullt och urbant område som präglas av Konstfacks närvaro. Projektet har en Urban Score om 100 poäng. 91 procent av bostäderna är ettor och tvåor, de flesta med egen balkong och en BOA om 29 – 63 m². Sociala ytor finns i form av en gemensam takterrass. Försäljningsgraden uppgår till 97,3 procent vid kvartalets utgång. Till följd av förskjutningar i projektets tidplan har ett 40-tal förhandstecknare stämt föreningen med avsikten att lämna projektet. Förhandling i tingsrätt är planerad till sommaren 2020. Föreningen har påbörjat att häva tvistande kunder för att sälja om bostäderna när de är färdigproducerade. Första inflyttning beräknas till slutet av Q1 2020. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

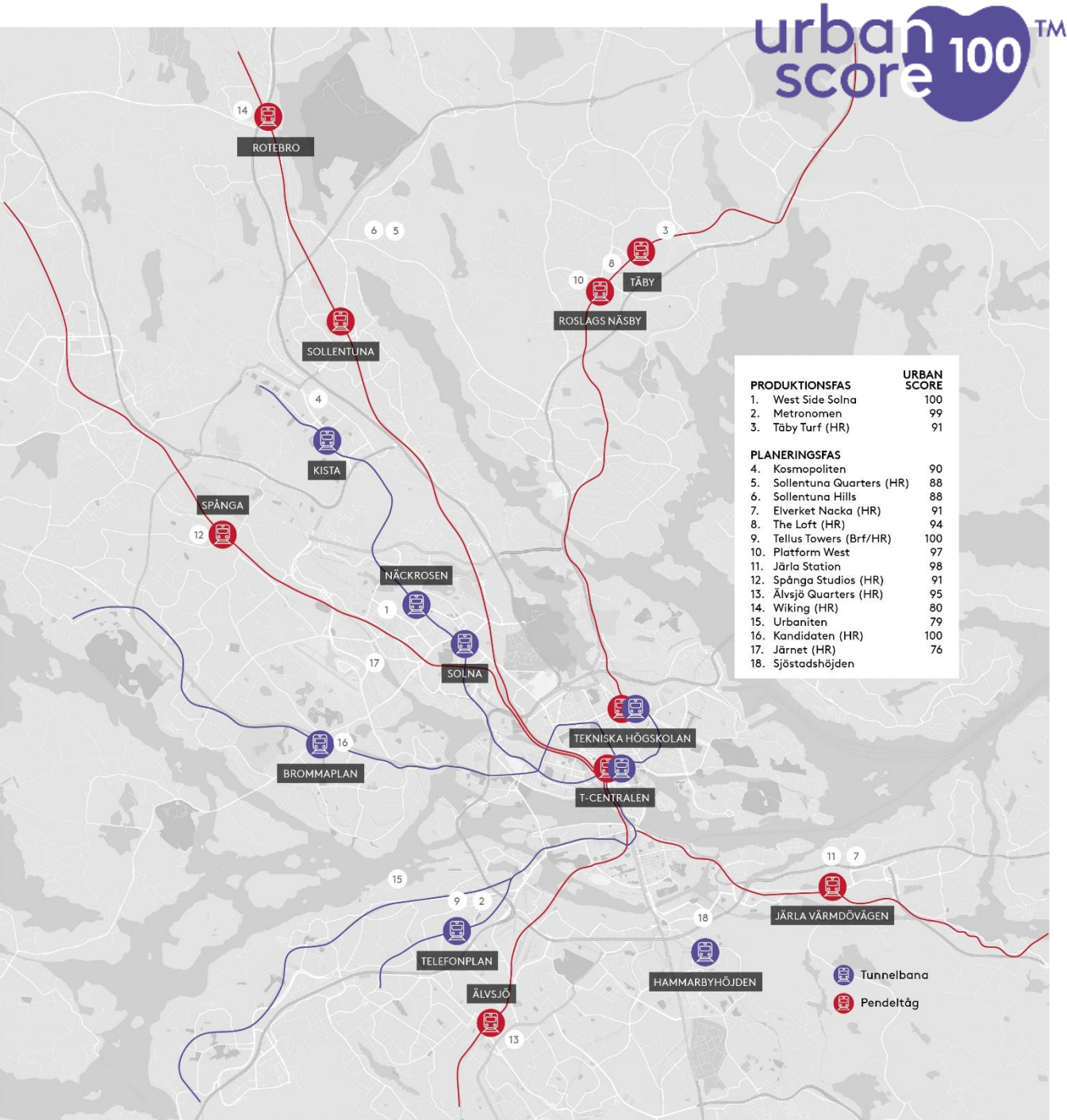
Täby Turf (Täby) består av 178 hyresrätter och är SSM:s första hyresrättsprojekt i produktion. Projektet utgör en del av den nya stadsdelen Täby Park som på sikt är planerad till minst 6 000 bostäder och är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Projektet har en Urban Score om 91 poäng och fastigheten planeras för att få en spännande gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmaterial av tegel och puts. Bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m² BOA, varav 85 procent är ettor och tvåor med en BOA om 35 – 48 m². Projektet omfattar även kommersiella lokaler i form av tre butikslokaler samt en förskola för cirka 40 – 60 barn. Projektet är sålt vidare via forwardfunding till bostadsbolaget Willhem till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. Willhem tillträdde projektet Q3 2019. Inflyttning beräknas till 2021.



täby turf

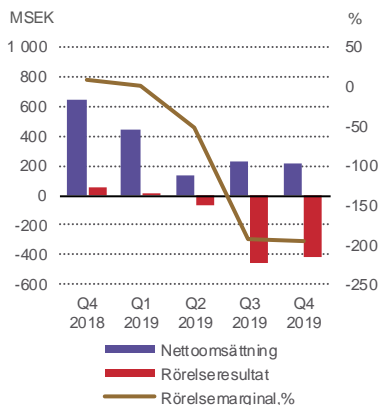
Projektportfölj

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20 – 44 år med "normala" inkomster. För att framtidssäkra relevans och tillgänglighet för målgruppen optimeras ständigt bolagets boendekoncept. Under 2018 lanserade SSM Urban Score, ett transparent index som rankar fyra relevanta områden för målgruppen; *mobilitet, vardagsjänster, gemenskap och hälsa*. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna bostadsval, så anger det även bolagets strategiska riktning vid förvärv av byggrätter. SSM:s målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12-månader



Oktober – december 2019

Justering av tidigare tillämpade redovisningsprinciper för bostadsutveckling av bostadsrätter

I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med Q4 2018 och med retroaktiv tillämpning redovisning av bostadsrättsprojekt där intäkt redovisas i den period där bostaden är färdigställd och kunden har tillträtt. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 36,1 MSEK (58,2). Omsättningen för innevarande kvartal utgörs av intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf med 10,7 MSEK. Projektet produktionsstartades och tillträdades av bostadsbolaget Willhem under föregående kvartal. Därmed påbörjades också den successiva vinstavräkningen redovisningsmässigt som bolaget tillämpar för avräkning av hyresrättsprojekt som sålts med så kallad forward-funding. I övrigt utgörs intäkterna huvudsakligen av nedlagd tid och administration som fakturerats joint venture projekt, hyresersättning från egna fastigheter samt vidarefaktureringar mot joint ventures.

Bruttoresultatet uppgick till 4,0 MSEK (-13,3). Den successiva vinstavräkningen för Täby Turf gav ett nollresultat för kvartalet. Efter slutlig avräkning av projektet Bromma Boardwalk, som avyttrades under Q3 2019, har en positiv resultat effekt intäktsförts uppgående till 3,0 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -19,6 MSEK (-13,8). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -27,5 MSEK (-35,5). Kvartalet innehöll kostnader av engångskaraktär hänförliga till organisationsanpassning uppgående till cirka -2,1 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 16,5 MSEK (-6,6). Under kvartalet har ytterligare 165 bostadsrätter tillträtts av kunder i JV-projektet West Side Solna vilket inneburit en resultatavräkning uppgående till 23,1 MSEK. Prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSM:s andel uppgår till -5,7 MSEK, och har resultatförts under kvartalet. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures, se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 1,0 MSEK (-33,6) vilket huvudsakligen kan förklaras med att positiva resultatandelar från joint ventures balanserar upp kostnader för försäljning och administration.

Kvartalets resultat uppgick till -20,4 MSEK (-46,4) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -20,9 MSEK (-7,2) samt inkomstskatt med -0,6 MSEK (-5,6). Det försämrade finansiella nettot för innevarande kvartal kan förklaras med kostnader av engångskaraktär för arbetet med refinansiering av obligations- och fastighetslån som belastar kvartalet med -13,0 MSEK.

Januari – december 2019

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 212,3 MSEK (652,5). Omsättningen utgörs huvudsakligen av intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf med 131,0 MSEK. I övrigt utgörs intäkterna av ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt, hyresersättning från egna fastigheter samt vidarefaktureringar mot joint ventures.

Bruttoresultatet uppgick till -179,5 MSEK (32,0). Periodens negativa bruttoreultat är ett resultat av den översyn som gjorts av SSM:s verksamhet under Q3 2019. Beslutet innebar att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. Utöver ovan nedskrivningar som följde av omvärderingar har även följande kostnader av engångskaraktär påverkat bruttoreultatet negativt med ytterligare totalt -34,1 MSEK:

- Avyttring av projektet Bromma Boardwalk har netto inneburit en negativ resultateffekt uppgående till -12,1 MSEK, men ett positivt kassaflöde under Q4 2019.
- Avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks I har påverkat resultatet negativt med -17,3 MSEK.
- Avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II uppgår till -4,7 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -68,8 MSEK (-51,4). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -123,9 MSEK (-141,7). Kostnader av engångskaraktär uppgår totalt till -9,5 MSEK, omfattandes VD-byte cirka -6,3 MSEK, organisationsanpassningar cirka -2,1 MSEK, samt avyttring av den egna entreprenadverksamheten cirka -1,1 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till -33,0 MSEK (64,3). Under perioden har 179 bostadsrätter tillträtts av kunder, varav 178 kunder i West Side Solna vilket inneburit en resultatavräkning med 24,0 MSEK för projektet. Den negativa andelen kan delvis förklaras med tidigare beskrivna översyn av SSM:s verksamhet. Balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebar ej kassaflödespåverkande nedskrivningar med totalt -24,8 MSEK under Q3 2019. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. Utöver ovan har prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSM:s andel om -25,0 MSEK, resultatförts under perioden. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 6 Innehav i joint ventures.

Övrig rörelseintäkt/-kostnad uppgick till -134,2 MSEK (6,9) vilken även denna kan hänföras till tidigare beskrivna översyn av SSM:s verksamhet. Omvärdering har gjorts av tidigare delvis avräknade tilläggsköpeskillning avseende försäljningen av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group vilket har inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -134,2 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14.

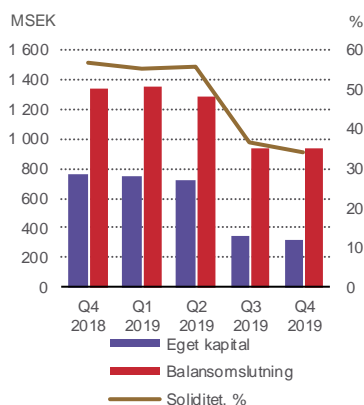
Koncernens rörelseresultat uppgick till -415,5 MSEK (51,8) vilket huvudsakligen kan förklaras med den översyn som gjorts av SSM:s verksamhet. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter samt JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -312,7 MSEK.

Utöver föregående har avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks, ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II samt negativa resultatandelar från JV-projektet Metronomen belastat resultatet med ytterligare -59,1 MSEK enligt förklaring ovan.

Periodens resultat uppgick till -447,5 MSEK (15,3) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -33,8 MSEK (-30,3) samt återförd inkomstskatt med 1,8 MSEK (-6,2). Finansiella nettot innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK samt kostnader av engångskaraktär för arbetet med refinansiering av obligationslån samt fastighetskrediter med -13,0 MSEK.

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 4 668 byggrätter (6 507) i projektportföljen. Det reducerade antalet byggrätter kan huvudsakligen hänföras till den översyn som gjorts av SSM:s verksamhet vilken resulterat i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar. Optimeringen har fått till följd att ett antal projekt utgått ur affärsplanen till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Vid utgången av perioden var 618 bostäder (1 171) i produktion. Projektet Kosmopoliten har från och med Q3 2019 fått statusen "Projekt under utveckling" som en följd av att definitionen av "produktionsstartat projekt" ändrats till att numera avse ett byggstartat projekt. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 98,9 procent (96,9). Värdet på bostadsrätter i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 19,6 MSEK (83,2). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under 2020.

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 31 december 2019 till 316,6 MSEK (467,0). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjorts av SSM:s verksamhet under Q3 2019. Beslutet fick till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar ej kassaflödespåverkande nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. Utöver ovan har avyttringen av projektet Bromma Boardwalk inneburit att upptagna balansvärden för projektfastigheter reducerats med ytterligare -27,1 MSEK.

Kapitalbindningen för joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2019 uppgick till 259,8 MSEK (393,8). Även dessa balansposter har påverkats av den översyn som gjorts av SSM:s verksamhet under Q3 enligt ovan. Beslutet fick till följd att balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -159,0 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. Mellan perioderna har ytterligare 45,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen. Utöver ovan har avyttringen av JV-andelen i projektet Bromma Square inneburit att upptagna balansvärden för JV-tillgångar reducerats med ytterligare -44,8 MSEK.

Nyttjanderätter har ökat med 30,2 MSEK på grund av att kvarvarande hyres- och leasingåtaganden numera huvudsakligen balansförs enligt det nya IFRS 16 regelverket. Likvida medel har reducerats till 155,3 MSEK per 31 december 2019 (274,8) vilket delvis kan hänföras till kapitaltillskott enligt ovan samt det negativa kassaflöde som den operativa verksamheten genererat före förändring av rörelsekapital mellan bokslutstidpunkterna. Balansräkningens tillgångssida minskade med 404,4 MSEK jämfört med 31 december 2018 huvudsakligen till följd av gjorda omvärderingar som resulterat i, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar av balansförda tillgångsvärden med totalt -312,7 MSEK. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 319,2 MSEK (766,7) och soliditeten uppgick till 34,0 procent (57,0).

Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 482,3 MSEK (493,0) varav obligationslånet utgjorde 368,3 MSEK (396,4). Återköp av egna utestående obligationer har gjorts till ett nominellt belopp av 31,0 MSEK under Q2 2019. Under Q4 2019 har SSM nått en överenskommelse med en majoritet av obligationsägare till bolagets utestående obligationslån om 400,0 MSEK. Överenskommelsen innebär att obligationslånet förlängs till 2022, dvs i två år, med oförändrad ränta. Bolaget har samtidigt förbundit sig att amortera 100,0 MSEK senast i maj 2020 och därefter minst 75,0 MSEK halvårsvis fram till och med 2022, samt att inte lämna utdelning fram tills dess att obligationslånet är återbetalat. Under februari 2020 har SSM påbörjat ett röstningsförfarande för att ändra villkoren i obligationslånet i linje med överenskommelsen med en majoritet av obligationsägarna. Överenskommelsen är villkorad av att tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK tillförs genom emission av aktier eller på annat sätt. Den 17 februari 2020 har styrelsen beslutat om en nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare. Storleken på företrädesemissionen är inte fastställd, men kommer att fastställas av styrelsen till lägst cirka 100 MSEK och högst cirka 400 MSEK. Utestående obligationer redovisas fortsatt som kortfristig skuld. SSM har tecknat avtal med Collector Bank AB om en lånefacilitet uppgående till 114,0 MSEK avseende refinansiering av bolagets fastighetslån. Lånets löptid är 24 månader med start från årsskiftet 2019. Likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 155,3 MSEK (274,8). Det är bolagets bedömning att ett tillskott av eget kapital om lägst cirka 100 MSEK och högst cirka 400 MSEK ska kunna tillföras bolaget innan den 9 maj 2020 genom emission av aktier. Därmed är det också verkställande direktörens och styrelsens bedömning att principen om fortsatt drift ska tillämpas vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för kvartalet till 31,9 MSEK (-2,8) och för perioden januari till december 2019 till -65,5 MSEK (172,4). Det positiva kassaflödet för kvartalet kan huvudsakligen hänföras till avyttringen av projektet Bromma Boardwalk som gav ett positivt tillskott om 27,1 MSEK samt amortering av lån från JV-projektet West Side Solna med 20,0 MSEK. Översynen av SSM:s verksamhet som skedde under Q3 och de omvärderingar som gjordes av ett antal projektfastigheter samt andelar och fodringar på JV har inte varit kassaflödespåverkande. Det negativa kassaflödet för innevarande 12-månadersperiod är istället ett resultat av det negativa kassaflödet från den operativa verksamheten före förändring av rörelsekapitalet. För investeringsverksamheten har ytterligare 45,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen under 12-månadersperioden. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari till december 2019 till -10,7 MSEK (-239,6). Amorteringar för innevarande period kan huvudsakligen hänföras till refinansiering av skulder till kreditinstitut med 95,9 MSEK som genomförts under Q4 som del av Collectors finansiering samt återköp av egna utestående obligationer som har gjorts till ett värde av 21,8 MSEK under Q2 2019.

Övrig information

Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultat effekter på enskilda kvartal beroende av när projekten färdigställs. Omsättnings- och resultat effekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – december 2019 som jämförelseperioden. Som del av den översyn som gjordes av SSM:s verksamhet under Q3 2019 har även moderbolagets andelar i koncernföretag omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -239,2 MSEK. Periodens resultat uppgick till -268,8 MSEK (46,0).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 773,2 MSEK (1 059,5). Balansräkningens tillgångssida minskade med 286,3 MSEK jämfört med 31 december 2018 huvudsakligen till följd av nedskrivningar av moderbolagets andelar i koncernföretag med totalt -239,2 MSEK. Eget kapital uppgick per balansdagen till 374,3 MSEK (643,1).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 personer (3).

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 48 personer (66) varav 20 personer (25) var kvinnor och för perioden januari – december 2019 till 60 personer (71) varav 25 personer (26) var kvinnor. Minskningen kan huvudsakligen hänföras till avyttringen av entreprenadverksamheten som skedde under Q3 2019 samt naturlig avgång.

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 möter olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som strategiska, operativa och finansiella risker som kan påverka bolagets förmåga att fullfölja strategier och uppnå mål. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultat tillväxt även beakta riskfaktorerna. Den översyn som gjordes av SSM:s verksamhet under Q3 2019 resulterade i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av omvärldsrisker och strategiska risker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. 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 2018 på sidorna 58 – 62 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.

Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar i Q3

Under Q3 2019 genomfördes en översyn av SSM:s verksamhet, vilket resulterade i beslut om optimering av affärsmodellen givet nuvarande marknadssituation. Arbetet med översynen av affärsmodell och analys av marknadssituation fick till följd att balansförda värden för flera av koncernens projektfastigheter samt andelar och fodringar på joint ventures omvärderades. Detta innebar att, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -312,7 MSEK belastade resultatet i Q3 2019. För en genomgång och nedbrytning av den totala resultatbelastningen enligt ovan, se Q3 delårsrapport för 2019.

IFRS 8 – redovisning av segment

SSM har hittills endast haft ett rörelsesegment, bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. När nu SSM utvecklar sin produktmix med bland annat hyresrättsprojekt kan detta innebära att SSM framöver har två segment. Det är företagsledningens sätt att följa och styra verksamheten som avgör om bolaget kan anses ha ett eller flera segment. Om och när verksamheten följs och styrs utifrån fler segment ska bolaget infoga segmentsredovisning i sina finansiella rapporter. Företagsledningen följer fortsatt verksamheten utifrån principen om ett rörelsesegment varför någon ändring inte är aktuell under 2019. Bolaget har påbörjat en analys om principer för redovisning och rapportering vilken även innefattar behovet för segmentsredovisning från första kvartalet 2020.

Föreslagen utdelning

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

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Den 15 januari 2020 skedde större ägarförändringar i bolaget, varvid Eurodevelopment Holding AG minskade sitt ägande till 29,6 procent och Amasten Fastighets AB via dotterbolag tillkom som bolagets andra största aktieägare med 29,5 procent samtidigt som Gösta Welandsson med bolag ökade sitt innehav till 12,4 procent, (varav 2,7 procent ägs av Weland Holding via kapitalförsäkring).

SSM har kallat till möte med obligationsinnehavarna genom skriftligt förfarande för att besluta om villkorsändring gällande bolagets utestående obligationslån.

Erik Lemaitre, affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen, lämnar SSM för extern tjänst senast under Q2 2020.

Avtal om försäljning har tecknats i syfte att avyttra projekten Järnet och hälften av Älvsjö Quarters, samt avsiktsförklaring om försäljning av Tellus Towers. Köparen till projekten är närstående till SSM.

Bolaget har kallat till extra bolagsstämma den 11 mars 2020 i syfte att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av aktier och/eller konvertibler samt slutföra försäljningen av projekten Järnet och Älvsjö Quarters.

Baserat på bolagets nya femåriga affärsplan har styrelsen antagit nya finansiella mål. Målen anger rörelsemarginal >10,0 procent, soliditet >40,0 procent och räntabilitet på eget kapital >15,0 procent. Utdelningspolicy kvarstår.

Nuvarande finanschef Ola Persson är utsedd till SSM:s CFO per 1 mars 2020.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	36,1	58,2	212,3	652,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-32,1	-71,5	-391,9	-620,4
Bruttoresultat	4,0	-13,3	-179,5	32,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,6	-13,8	-68,8	-51,4
Resultatandel i joint ventures	16,5	-6,6	-33,0	64,3
Övrig rörelseintäkt/-kostnad	-	-	-134,2	6,9
Rörelseresultat	1,0	-33,6	-415,5	51,8
Finansiella intäkter	3,2	2,8	19,4	12,2
Finansiella kostnader	-24,1	-10,0	-53,2	-42,5
Finansiella poster – netto	-20,9	-7,2	-33,8	-30,3
Resultat före skatt	-19,9	-40,8	-449,3	21,4
Inkomstskatt	-0,6	-5,6	1,8	-6,2
PERIODENS RESULTAT	-20,4	-46,4	-447,5	15,3
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-20,4	-46,4	-447,5	15,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,0	0,0	-0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	-20,4	-46,4	-447,5	15,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	-0,52	-1,18	-11,40	0,39
Antal aktier vid periodens slut	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Immateriella tillgångar</i>		
Dataprogram	2,6	2,9
Summa immateriella tillgångar	2,6	2,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	0,2	0,3
Nyttjanderätter	30,2	-
Summa materiella anläggningstillgångar	30,4	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Innehav i joint ventures	130,6	140,3
Fordringar hos joint ventures	129,3	253,5
Övriga långfristiga fordringar	82,4	102,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	342,3	495,8
Summa anläggningstillgångar	375,3	499,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Varulager</i>		
Projektfastigheter	313,8	467,0
Färdigställda bostäder	2,8	-
Summa varulager	316,6	467,0
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	16,4	42,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	0,4	1,0
Fordringar hos joint ventures	19,1	16,9
Skattefordringar	0,9	1,0
Övriga fordringar	47,3	32,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,5	9,6
Likvida medel	155,3	274,8
Summa omsättningstillgångar	564,5	845,2
SUMMA TILLGÅNGAR	939,8	1 344,2

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	-226,6	220,9
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	319,2	766,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Summa eget kapital	319,2	766,7
<i>Skulder</i>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	-	396,4
Skulder till kreditinstitut	114,0	-
Övriga långfristiga skulder	26,0	-
Avsättningar	5,5	7,7
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	146,0	404,6
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till joint ventures	-	0,1
Obligationslån	368,3	-
Skulder till kreditinstitut	-	96,6
Förskott från kunder	10,2	-
Leverantörsskulder	27,8	27,5
Avsättningar	19,0	12,5
Aktuella skatteskulder	1,4	2,5
Övriga skulder	13,4	10,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34,6	23,1
Summa kortfristiga skulder	474,6	172,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	939,8	1 344,2

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 2018-01-01	39,3	506,5	205,7	751,4	0,0	751,5
Totalresultat						
Årets resultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa totalresultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-447,5	-447,5	-	-447,5
Summa totalresultat			-447,5	-447,5	-	-447,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-12-31	39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	1,0	-33,6	-415,5	51,8
Ej likviditetspåverkande poster	39,1	-6,8	327,3	-15,8
Upparbetad vinst i joint ventures	-16,5	6,6	33,0	-64,3
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-0,0	-	87,2
Erhållen ränta	2,4	0,0	2,4	1,7
Utbetald ränta	-24,2	-8,9	-51,0	-40,9
Utbetalda inkomstskatter	-0,1	-0,2	0,8	-0,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	1,7	-43,0	-103,0	19,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	-20,9	66,3	-7,8	263,8
Minskning/ökning av kundfordringar	51,1	-25,8	26,0	-14,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-12,5	-23,5	-6,3	-13,1
Minskning/ökning av leverantörsskulder	15,9	8,1	1,4	-39,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-3,6	15,0	24,2	-43,5
Summa förändring av rörelsekapital	30,1	40,1	37,5	153,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,9	-2,8	-65,5	172,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,9	-1,3	-2,6
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-41,2	-30,8	-108,0	-90,6
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	66,0	2,9	66,0	89,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24,7	-28,7	-43,3	-4,1
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-	-	-	-0,1
Ökning av långfristiga skulder	114,0	-0,9	114,0	-0,5
Amortering av långfristiga skulder	-1,4	-32,8	-6,2	-239,1
Amortering av kortfristiga skulder	-96,6	-	-118,5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,9	-33,8	-10,7	-239,6
Minskning/ökning av likvida medel	72,5	-65,3	-119,5	-71,3
Likvida medel vid periodens början	82,8	340,1	274,8	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	155,3	274,8	155,3	274,8

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	1,8	5,9	13,9	21,2
Kostnader för produktion och förvaltning	0,0	-0,2	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	1,8	5,8	13,8	21,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-8,8	-11,9	-39,9	-33,5
Rörelseresultat	-7,0	-6,2	-26,1	-12,5
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	50,0	-	50,0
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-0,0	-	-239,2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,1	12,2	42,2	44,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19,1	-9,0	-45,7	-35,6
Resultat efter finansiella poster	-19,0	47,0	-268,8	46,0
Skatter	-	-0,0	-	-0,0
PERIODENS RESULTAT	-19,0	46,9	-268,8	46,0

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	233,1	472,3
Fordringar hos koncernföretag	471,8	503,0
Spärrade likvida medel	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	707,9	978,3
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	-	0,2
Fordringar hos koncernföretag	57,0	50,0
Fordringar hos joint ventures	-	0,6
Skattefordringar	-	0,2
Övriga fordringar	0,3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,3	1,9
Kassa och bank	0,8	28,4
Summa omsättningstillgångar	65,4	81,2
SUMMA TILLGÅNGAR	773,2	1 059,5
(MSEK)	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	-	4,6
Fritt eget kapital	97,4	46,8
Periodens resultat	-268,8	46,0
Summa eget kapital	374,3	643,1
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	-	396,4
Summa långfristiga skulder	-	396,4
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	368,3	-
Skuld till koncernföretag	0,6	1,7
Leverantörsskulder	9,8	3,6
Övriga skulder	0,1	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	20,2	9,6
Summa kortfristiga skulder	398,9	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	773,2	1 059,5

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst		
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4		597,2
Totalresultat					
Årets resultat			46,0		46,0
Summa totalresultat			46,0		46,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-		-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	97,4		643,1
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4		643,1
Totalresultat					
Periodens resultat			-268,8		-268,8
Summa totalresultat			-268,8		-268,8
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-		-
EGET KAPITAL 2019-12-31	39,3	506,5	-171,5		374,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-7,0	-6,2	-26,1	-12,5
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-
Erhållen ränta	7,1	12,2	33,0	44,1
Utbetald ränta	-18,4	-8,3	-42,8	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,2	0,0	0,2	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-18,1	-2,3	-35,8	-1,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-22,4	-2,6	-11,9	0,7
Minskning/ökning av leverantörsskulder	5,9	1,2	6,2	0,6
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	7,5	6,2	4,5	-2,2
Summa förändring av rörelsekapital	-9,0	4,7	-1,2	-0,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-27,1	2,4	-37,0	-2,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	17,3	4,6	31,2	-50,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17,3	4,6	31,2	-50,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av kortfristiga skulder	-0,0	-	-21,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,0	-	-21,8	-
Minskning/ökning av likvida medel	-9,8	7,0	-27,6	-52,2
Likvida medel vid periodens början	10,6	21,4	28,4	80,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	0,8	28,4	0,8	28,4

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Huvudkontorets besöksadress är Torsgatan 13 och postadress är Box 517, 101 30 Stockholm. Bolaget är moderbolag i SSM-koncernen. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista Small Cap. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för verkställande direktören 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;

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

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 årsredovisningen för 2018.

Effekter av nya IFRS standards;

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillämpas från 1 januari 2019. Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och räknar inte om jämförelsetalen. IFRS 16 har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (tolv månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde redovisas inte i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare för operationella leasingavtal. Kassaflödet från finansieringsverksamheten belastas vid amortering av leasingskulden. För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler.

Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal avser bilar samt kontorslokaler. Lokalyresavtalen innehåller indexering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Nyttjanderätter värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden (justerade för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Vid tillämpning av IFRS 16 har koncernen använt följande praktiska lösningar som tillåts enligt standarden:

Samma diskonteringsränta har använts på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper.

Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än tolv månader från 1 januari 2019 har redovisats som korttidsavtal.

Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.

Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp avtal.

Koncernen har också valt att inte tillämpa IFRS 16 på de avtal som inte identifierats som leasingavtal i enlighet med IAS 17 och IFRIC 4.

SSM är även leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en förändrad redovisning under IFRS 16. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker en omklassificering inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en rörelsekostnad inom posten *Kostnad för produktion och förvaltning* nu redovisas som en finansiell post i finansnettot. Vidare påverkas balansräkningen genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder redovisas som en tillgång respektive skuld.

För leasingåtaganden redovisar koncernen nyttjanderätter om totalt 30,2 MSEK per 31 december 2019, 1 januari 2019 44,8 MSEK. Förändringen mellan tidpunkterna kan huvudsakligen hänföras till yt- samt tidsmässiga förändringar i hyresavtal för huvudkontor. I bokslutskommunikén benämns tillgången nyttjanderätt istället för som tidigare kvartal 2019 Övriga finansiella anläggningstillgångar. Redovisning av leasingavtal i vilka SSM är leasinggivare är i allt väsentligt oförändrad.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

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

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar normalt 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 värdehierarkin, se not 16 Finansiella instrument per kategori i årsredovisning för 2018. 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)	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	368,3	396,4
Skulder till Kreditinstitut	114,0	96,6
Övriga långfristiga skulder	26,0	-
SUMMA UPPLÅNING	508,3	493,0

(MSEK)	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	369,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	114,0	96,6
Övriga långfristiga skulder	26,0	-
SUMMA UPPLÅNING	509,0	496,6

Not 4 Intäkter från avtal med kunder

Koncernövergripande information. En uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster ser ut som följer:

Analys av intäkter per intäktslag	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Projektintäkter entreprenader	12,6	36,0	147,8	580,7
Försäljning övriga byggtjänster	8,7	9,0	34,6	42,0
Försäljning övriga byggvaror	10,7	9,1	13,0	13,0
Övriga intäkter	4,1	4,1	16,9	16,8
TOTAL	36,1	58,2	212,3	652,5
<hr/>				
Totala intäkter från större kunder	21,8	36,1	173,3	580,4
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	2	4	3

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernövergripande information. Uppdelning av försäljnings- och administrationskostnader i delposter:

	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
OH-kostnader	-7,5	-14,9	-35,2	-49,8
Lönekostnader	-15,7	-20,4	-80,0	-91,1
Administration balanserat	2,2	9,4	20,8	41,5
Tid balanserat	5,7	12,3	34,3	48,8
Avskrivningar	-4,3	-0,2	-8,7	-0,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,6	-13,8	-68,8	-51,4

Kostnader av engångskaraktär i samband med VD-byte uppgick till -6,3 MSEK för andra kvartalet 2019. Tredje kvartalet innehöll kostnader av engångskaraktär hänförliga till avyttringen av den egna entreprenadverksamheten uppgående till -1,1 MSEK och fjärde kvartalet kostnader hänförliga till organisationsanpassning med ytterligare cirka -2,1 MSEK.

Not 6 Innehav i joint ventures

JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Informationen nedan visar beloppen som de presenteras i JV-bolagens redovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-bolagen.

Under Q4 2019 har SSM förvärvat Profi Fastigheters JV-andel i projektet Turbinhallen varför projektet nu konsolideras i koncernen. SSM har under samma kvartal sålt sin JV-andel i projektet Bromma Square till JV-partner Profi Fastigheter.

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

	Jan-dec	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	615,6	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-540,2	-7,8
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,7
Rörelseresultat	75,2	-8,5
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,1	-
Finansiella kostnader	-6,4	-3,3
Resultat före skatt	68,9	-11,8
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	68,9	-11,8

	2019-12-31	2018-12-31
Balansräkning i sammandrag		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	176,9	35,0
Projektfastigheter	236,4	477,5
Övriga omsättningstillgångar	56,4	0,5
Summa omsättningstillgångar	469,7	513,0
Kortfristiga skulder	-29,2	-22,2
Summa kortfristiga skulder	-29,2	-22,2
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-310,6	-437,4
Övriga långfristiga skulder	-7,3	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-317,9	-437,4
NETTOTILLGÅNGAR	122,6	53,4

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,7	-2,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-
Rörelseresultat	-1,8	-2,8
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-1,0	-0,3
Resultat före skatt	-2,9	-3,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,9	-3,1

Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	3,8	3,0
Projektfastigheter	-	-
Övriga omsättningstillgångar	28,2	0,3
Summa omsättningstillgångar	31,9	3,3
Kortfristiga skulder	-34,2	-3,4
Summa kortfristiga skulder	-34,2	-3,4
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-	-1,3
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,9	-0,3
NETTOTILLGÅNGAR	-1,4	-0,5

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	1,3	414,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,9	-258,9
Övriga rörelsekostnader	-	-0,0
Rörelseresultat	0,4	155,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-	-3,0
Resultat före skatt	0,4	152,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	0,4	152,7

Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,3
Projektfastigheter	-	-
Övriga omsättningstillgångar	-	6,7
Summa omsättningstillgångar	-	11,0
Kortfristiga skulder	-	-
Summa kortfristiga skulder	-	-
Anläggningstillgångar	-	0,1
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	0,1
NETTOTILLGÅNGAR	-	11,0

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	-	0,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-63,1	-32,4
Övriga rörelsekostnader	-2,9	-5,5
Rörelseresultat	-66,0	-37,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,1	0,0
Finansiella kostnader	-0,2	-0,3
Resultat före skatt	-66,1	-37,9
Skatt på årets resultat	-0,1	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-66,2	-38,1

Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	29,3	25,1
Projektfastigheter	661,9	541,6
Övriga omsättningstillgångar	21,3	8,7
Summa omsättningstillgångar	712,5	575,5
Kortfristiga skulder	-380,8	-42,1
Summa kortfristiga skulder	-380,8	-42,1
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-100,1	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-0,4	-0,4
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-100,4	-325,9
NETTOTILLGÅNGAR	231,3	207,5

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	15,4	19,7
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,8	-6,2
Verkligt värde förändring	-	21,5
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-1,4
Rörelseresultat	11,6	33,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,1	0,0
Finansiella kostnader	-6,4	-10,7
Resultat före skatt	5,3	23,0
Skatt på årets resultat	-1,6	-4,7
PERIODENS RESULTAT	3,7	18,3

Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,0
Projektfastigheter	-	-
Övriga omsättningstillgångar	-	2,4
Summa omsättningstillgångar	-	6,4
Kortfristiga skulder	-	-11,1
Summa kortfristiga skulder	-	-11,1
Anläggningstillgångar	-	275,1
Långfristiga finansiella skulder	-	-233,8
Övriga långfristiga skulder	-	-7,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	34,2
NETTOTILLGÅNGAR	-	29,4

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	2,0	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-3,3	3,0
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-1,4	3,0
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	2,2	-
Finansiella kostnader	-3,4	-5,0
Resultat före skatt	-2,6	-2,0
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,6	-2,0
Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,6	0,6
Projektfastigheter	385,2	417,4
Övriga omsättningstillgångar	4,7	0,3
Summa omsättningstillgångar	390,4	418,2
Kortfristiga skulder	-1,4	-
Summa kortfristiga skulder	-1,4	-
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-387,6	-412,4
Övriga långfristiga skulder	-	-1,8
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-387,6	-414,2
NETTOTILLGÅNGAR	1,5	4,0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till -55,1 MSEK (123,5). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (97,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 0,0 MSEK (23,7). Som säkerhet för kontorshyra har medel avsatts på spärrat konto till ett belopp om 3,0 MSEK (3,0).

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsolideras inom koncernen har lämnats till ett värde om 185,6 MSEK (119,4). Ovan avser bostadsrättsföreningar som kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint venture. Borgensförbindelser uppgående till 11,2 MSEK (10,3) har lämnats till förmån för joint ventures. Borgensförbindelser till borgensåtagande till förmån för säljarens rätt till betalning enligt överlåtelseavtal som ingåtts med förvärvande bolag eller förening. I samband med avyttringen av hyresfastighetsprojekt har SSM ställt hyresgarantier.

SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

Som följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas SSM:s tidpunkt för när projektintäkter och projektkostnader avräknas. Intäkten för att uppföra och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Vid denna tidpunkt infaller också SSM:s rätt till likvid betalning för respektive bostadsrätt. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld lägenhet baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulager-tillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens skulder redovisas som korta respektive långfristiga räntebärande skulder i SSM:s balansräkning. SSM bedömer att tidpunkten när bostadsrättsföreningen erhåller slutplacering av sin långfristiga räntebärande finansiering är det tillfälle då kontrollen av bostadsrättsföreningen inte längre är betydande och föreningen inte längre ska konsolideras inom koncernen.

Ytterligare information om justering av tidigare tillämpade redovisningsprinciper för bostadsutveckling av bostadsrätter presenterades i årsredovisningen för 2018 not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter samt i pressmeddelande den 6 februari 2019 med titeln "SSM tillämpar ny redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar".

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 19 februari 2020

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Mattias Lundgren
VD & koncernchef

Revisorns granskningsrapport

SSM Holding AB (publ) org nr 556533-3902

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SSM Holding AB (publ) per 31 december 2019 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på den beskrivning som lämnas på sidorna 2 respektive 12 i delårsrapporten kring status på bolagets finansieringssituation. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Stockholm den 19 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

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 JV

Total nettoomsättning i joint ventures.

Nettoomsättning inklusive JV

Nettoomsättning för koncernen och 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.

Operativa definitioner

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställts.

Försäljningsvärde av sålda bostäder

Insats plus bostadsrättsförenings långfristiga lån hänförligt till respektive såld bostad samt försäljningsvärde för sålda hyresbostäder. Värdet motsvarar bruttointäkten och avviker från nettoomsättningen avseende ett flertal poster.

Projektoptimering

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

Byggrätt

Antal bostäder som bedöms kunna utvecklas inom projektet.

Produktionsstart

Den tidpunkt då bolaget beslutar om att "byggstarta" ett projekt.

Projekt

Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på direkt eller indirekt förvärv av en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.

Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller till en kommersiell fastighetsägare.

Såld andel i produktion

Akkumulerat antal sålda bostäder i förhållande till antal bostäder 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.



I korthet

SSM producerar ytsmarta och prisvärda 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.

SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 4 500 byggrätter i sin projektportfölj.

SSM är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 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 >10 procent
- Soliditet >40 procent
- Räntabilitet på eget kapital >15 procent

SSM:s utdelningspolicy 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 2020	14 maj 2020
Årsstämma 2020	14 maj 2020
Delårsrapport Q2 2020	27 augusti 2020
Delårsrapport Q3 2020	19 november 2020

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner från www.ssmlivinggroup.com

Kontaktinformation

Mattias Lundgren
VD & koncernchef
E-post: mattias.lundgren@ssmliving.se

Ann-Charlotte Johansson
Kommunikations- & IR-chef
E-post: 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 20 februari 2020 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

