

Delårsrapport januari – juni 2020

”Positivt resultat och stärkt finansiell ställning.”

Sammanfattning april – juni 2020

- Nettoomsättningen ökade till 54,6 (20,4) MSEK, varav 33,5 MSEK utgörs av hyresrättsprojektet Täby Turf.
- Rörelseresultatet uppgick till 3,0 MSEK (-26,3), varav bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 13,3 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -79,3 MSEK (-34,3), varav produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -75,8 MSEK samtidigt som försäljningen av halva hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 33,0 MSEK.
- Bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostadsrätter produktionsstartades i Roslags-Näsby/Täby.
- Bolagets obligationslån amorterades med 92,3 MSEK.
- Företrädesemission om 157,0 MSEK fulltecknades, varav 84,5 procent av erbjudna aktier tecknades med stöd av teckningsrätter.
- Anpassning av säljorganisationen till följd av fokusering på hyresrättsprojekt genomförd under kvartalet och bedöms ge en årlig besparing om 6,5 MSEK men belastar kvartalet med -3,3 MSEK i omstruktureringkostnader.

Sammanfattning januari – juni 2020

- Nettoomsättningen ökade till 103,6 MSEK (35,8), varav 69,3 MSEK utgörs av hyresrättsprojektet Täby Turf.
- Rörelseresultat uppgick till 3,8 MSEK (-38,8), varav bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 26,4 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till -65,6 MSEK (-66,3), varav produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -76,8 MSEK samtidigt som avvyttringen av projektet Bromma Square samt försäljningen av halva projektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 75,9 MSEK.
- Avsiktsförklaring tecknad avseende försäljning av JV-projektet Tellus Towers.
- Bolagets utestående obligationslån förlängdes med två år, fram till maj 2022. Bolaget amorterade i maj 2020 92,3 MSEK och har förbundit sig att halvårsvis amortera minst 69,2 MSEK med sista amortering maj 2022. Obligationslånet uppgick på balansdagen till 275,2 MSEK.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSM förvärvade samtliga aktier i hälftenägda JV-bolaget Studentbacken med cirka 280 byggrätter i Bromma, Sollentuna och Täby. Köpeskillingen uppgick till 2,0 MSEK och tillträde skedde i juli 2020.

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	54,6	20,4	103,6	35,8	280,1	212,3
Nettoomsättning JV	136,9	5,3	350,1	11,8	972,6	634,3
Rörelseresultat	3,0	-26,3	3,8	-38,8	-372,9	-415,5
Periodens resultat efter skatt	1,8	-25,5	-6,7	-45,5	-408,7	-447,5
Rörelsemarginal, %	5,6	-129,0	3,7	-108,4	-133,1	-195,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	-1,5	0,7	-1,2	-6,7	-7,4
Soliditet, %	49,0	55,9	49,0	55,9	49,0	34,0
Räntabilitet på eget kapital, %	1,9	-13,9	-3,4	-12,2	-68,8	-82,4
Resultat per aktie, SEK	0,03	-0,65	-0,14	-1,16	-9,43	-11,40
Resultatavräknade bostäder, antal	48	-	121	1	299	179
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	109	-	109	-	-95	-204
Bostadsrätter i produktion, antal	549	644	549	644	549	440
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	455	622	455	622	455	435
Sålda bostadsrätter i produktion, %	82,9	96,6	82,9	96,6	82,9	98,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	-	-	-	-	-94
Hyresrätter i produktion, antal	178	272	178	272	178	178

VD-kommentar



”Positivt rörelseresultat tredje kvartalet i rad.”

”Prioritering av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt i närtid.”

”Fulltecknad företrädesemission tillförde bolaget 157,0 MSEK före emissionskostnader.”

Positivt rörelseresultat tredje kvartalet i rad

Det idoga omstruktureringsarbete som bedrivits sedan jag tillträdde som VD och koncernchef för lite mer än ett år sedan har sänkt fasta kostnader och reducerat risker i projektportföljen. Därmed skapas successivt en starkt finansiell stabilitet. Det är glädjande att se att SSM som en effekt av detta redovisar ett positivt rörelseresultat för tredje kvartalet i rad där kvartalets rörelseresultat uppgick till 3,0 MSEK (-26,3).

Omstruktureringsarbetet har reducerat bolagets lönekostnad och köp av externa OH-tjänster med närmare 30 procent vid kvartalsvis jämförelse med föregående år. Kostnaderna uppgick för Q2 2020 till -25,6 MSEK att jämföra med -35,1 MSEK samma kvartal föregående år. Som en följd av SSMs fokusering på hyresrättsprojekt genomfördes även anpassningar inom säljorganisationen under kvartalet. Anpassningarna belastar Q2 2020 med -3,3 MSEK i omstruktureringskostnader, med bedömd årlig besparing om 6,5 MSEK. Tack vare de genomförda kostnads-sänkningarna påverkas rörelseresultatet endast marginellt negativt av att SSMs justerade affärsmodell aktiverar en betydligt lägre andel av OH- och lönekostnader än motsvarande kvartal föregående år och synliggör därmed en avsevärt större andel i resultaträkningen.

Utöver sänkta kostnader bidrar tillträden i bostadsrättsprojekten West Side Solna samt Metronomen till kvartalets resultat med 13,3 MSEK. Resultat- och kassaflöde från dessa två projekt kommer dock med viss fördröjning till följd av att projekten bedrivs i JV-struktur. Hyresrättsprojektet Täby Turf bidrog till att nettoomsättningen ökade betydligt, dock har ingen avräkning skett till följd av projektets tidiga skede.

Produktionsstart av nytt bostadsrättsprojekt

SSM fokuserar på affärer som ger positiva kassaflöden i syfte att stärka bolagets finansiella ställning. Det innebär en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. En allt större andel av bolagets projektportfölj är idag inriktad på hyresrättsprojekt, men under kvartalet har bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder produktionsstartats. Projektet är attraktivt beläget invid Roslags-Näsby station och cirka hälften av bostäderna är sålda. Tillträden beräknas ske under slutet av 2021. Produktionsstarten av projektet belastade kvartalets kassaflöde med -75,8 MSEK, varav markförvärv utgör den största posten. SSM har under kvartalet avyttrat halva projektet Älvsjö Quarters vilket bidrog positivt till kassaflödet med 33,0 MSEK. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -79,3 MSEK (-34,3).

Starkt finansiell ställning

SSM har det senaste året jobbat aktivt med att skapa en långsiktig stabil finansiering. Under kvartalet genomfördes en fulltecknad företrädesemission om 157,0 MSEK före emissionskostnader och bolagets obligationslån amorterades med 92,3 MSEK. Tack vare den genomförda emissionen, och tillsammans med kassaflöden från tillträden i projekten West Side Solna och Metronomen, tillförs bolaget tillräckliga likvida medel för att fullfölja SSMs nuvarande affärsplan.

Sammantaget ett stabilt första halvår trots oro

Sammantaget var utvecklingen för såväl SSM som marknaden i stort relativt stabil under det andra kvartalet trots oro kring konsekvenserna av pandemin covid-19. Sommarmånaderna har visat på en god aptit vad gäller bostadsaffärer i Stockholmsregionen. Dock finns det fortsatt en osäkerhet kring pandemins långsiktiga konsekvenser för världsekonomin, den svenska konjunkturen och Stockholms bostadsmarknad.

Mattias Lundgren
VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Sammantaget en relativt stabil marknad under första halvåret trots oro kring konsekvenserna av covid-19.”

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.

Hushållens förtroende stabiliserat efter ett oroligt kvartal

Efter att SEBs Boprisindikator föll kraftigt under andra kvartalet så visade samma indikator från augusti 2020 att hushållens förtroende för bostadsmarknaden återhämtat sig starkt och är tillbaka till nivån före vårens stora nedgång. Den avtagande smittspridningen tillsammans med hopp om ekonomisk återhämtning, en långvarig lågräntemiljö samt hög omsättning och stabila priser på bostadsmarknaden anger SEB vidare i sin rapport som förklaring till återhämtningen.

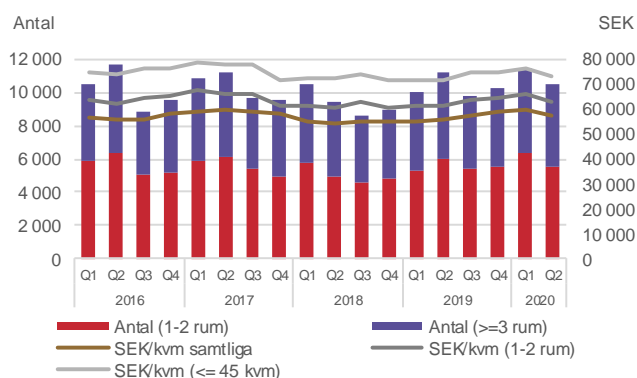
Nyproducerade hyresrätter ökar i andel förmedlade bostäder

Nyproducerade hyresrätter utgör en allt större andel av förmedlade hyresrätter i regionen. Stockholms bostadsförmedling, som bedöms förmedla cirka hälften av Stockholms hyresrätter, ökade antalet förmedlade hyresrätter under Q2 2020 till 4 472 (3 525) hyresrätter, varav 873 (607) stycken var nyproducerade. Motsvarande uppgift för första halvåret 2020 uppgick till 8 423 (7 346) stycken hyresrätter, varav 1 703 (1 508) stycken var nyproducerade.

Successionsmarknaden motståndskraftig i orolig tid, försäljning av nyproduktion påverkad negativt

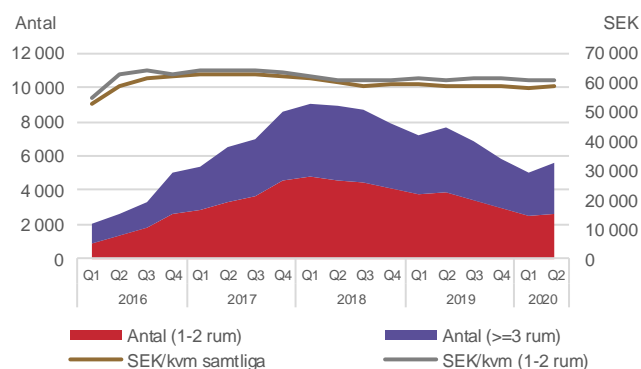
Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm med 3,6 procent under första halvåret 2020 och uppgick till 21 941 (21 167) stycken. Under Q2 2020 såldes 10 469 (11 207) bostadsrätter, varav 5 527 (5 964) stycken utgjordes av ettor och tvåor. Genomsnittligt pris för ettor och tvåor ökade med 2,5 procent under andra kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 63 194 (61 640) SEK/m². För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset med 1,6 procent till 72 870 (71 683) SEK/m². Baserat på statistik från Booli såldes 711 (1 592) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under Q2 2020. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 5 586 (7 704) stycken bostadsrätter vid utgången av Q2 2020.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, juli 2020

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, juli 2020

Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sålda		Säljgrad per 30/6 2020, %
							Under Q2 2020	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q3 2020	2	239	94,8
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q2 2021	-38	145	77,1
Platform West	Brf	109	4 901	Täby	Q2 2020	Q4 2021	1	49	45,0
Summa		549	24 419					433	78,9
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
Sollentuna Hills	Hr	94	5 890	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Sollentuna Quarters	Hr	94	5 070	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Kandidaten (JV)	Hr	77	2 300	Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022
The Loft (JV)	Hr	134	3 264	Täby	Planskede	Förvärsavtal	2021	2023
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19 019	Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024
Spånga Studios	Hr	167	6 440	Spånga	Samråd	Lagfart	2021	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	Förvärsavtal	2022	2025
Wiking	Hr	150	7 000	Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025
Akalla City	Hr	190	8 700	Akalla	Planskede	Lagfart	2023	2026
Älvsjö Quarters (JV)	Hr	516	21 000	Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Järla Station (JV)	Brf	159	6 644	Nacka	Startskede	Lagfart	2025	2027
Sjöstadshöjden	Brf	150	12 000	Hammarby Sjöstad	Förstudie	Markanvisning	2025	2027
Summa		3 905	171 823					
Summa		4 632	204 943					

PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
East Side Spånga	Hr	237	7 500	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Järnet	Brf	240	11 550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	n/a	n/a
Tentafabriken (JV)	Brf	72	1 828	Sollentuna	Förstudie	Förvärsavtal	n/a	n/a
Örjan	Hr	170	5 370	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Total		719	26 248					

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 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.

Produktionsstartade projekt omfattar projekt där det finns påbörjad byggnation.

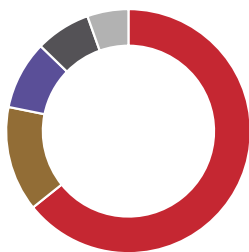
Sålda bostadsrätter definieras som antal legalt bindande avtal (förhands- eller upplåtelseavtal) tecknade med slutkund.

(JV). SSM bedriver JV-samarbeten. Per 30 juni 2020 pågår JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Libu Invest (Elverket Nacka) samt Clear Real Estate Holding (Älvsjö Quarters). JV-samarbetet med Student Hill avslutades efter balansdagen då SSM under juli 2020 tillträdde samtliga aktier i JV-bolaget Studentbacken och övertog de tre gemensamma utvecklingsprojekten Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten.

Portföljutveckling

”Bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder och Täbys bästa kommunikationsläge produktionsstartades under kvartalet”.

Andel byggrätter, per kommun



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

Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



- Hyresrätter
- Bostadsrätter

Andel byggrätter, olika utvecklingskede



- I produktion
- Under utveckling

Under hösten 2019 skedde betydande justeringar i bolagets projektportfölj till följd av en översyn av byggrättsportföljen. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter än tidigare destinerades till hyresrättsprojekt.

SSM har under kommande år ett tydligt fokus på utveckling av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. För närvarande är dock tre utav fyra projekt i produktion bostadsrättsprojekt. Av 727 bostäder i produktion är 549 stycken bostadsrätter.

Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen börjar närma sig färdigställande och 238 bostadsköpare av totalt 252 har tillträtt sina bostäder i West Side Solna, varav 17 stycken under kvartalet. Kvarvarande 13 bostäder i West Side Solna har sålts efter balansdagen och projektet är därmed slutsålt vid rapportens publicering. I Metronomen har totalt 61 bostadsköpare tillträtt sina bostäder, varav 31 stycken under Q2 2020. Under senare delen av 2020 tillträder ytterligare bostadsköpare sina bostäder i Metronomen, allteftersom projektet färdigställs. Försäljningen i Brf Metronomen är negativ under kvartalet till följd av att bostadsrättsföreningen har förlikts med ett 40-tal bostadsköpare som stämt föreningen i avsikt att lämna projektet till följd av en förskjutning i projektets tidplan. Sedan tidigare har föreningen påbörjat att sälja om tvistande kunders bostäder som varit färdigproducerade. Försäljningen har skett i nivå med ursprungliga insatsspriser.

Under kvartalet produktionsstartades bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder. Projektet är beläget i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags-Näsby station och har en Urban Score™ om 97 poäng. Försäljningsgraden i projektet uppgår redan vid produktionsstart till 50,0 procent och tillträde beräknas till Q4 2021. Den sammanlagda säljgraden för bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 78,9 procent på balansdagen.

Produktionen av hyresrättsprojektet Täby Turf, som sedan tidigare är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem, har haft produktionsstörning i form av försenad stomresning till följd av den rådande pandemin. Projektet tillträdde av Willhem under Q3 2019 och planeras vara inflyttningsklart under senare delen av 2021.

Under kvartalet formerade SSM ett nytt JV-samarbete i samband med att Clear Real Estate Holding tillträdde hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters. JV-samarbetet med Student Hill avslutades vid halvårsskiftet genom att SSM förvärvade samtliga aktier i det hälftenägda JV-bolaget Studentbacken. Förvärvet omfattade även de gemensamma utvecklingsprojekten Kandidaten, The Loft samt Tentafabriken. Aktierna i JV-bolaget tillträdde av SSM under juli 2020.

Vid ingången av kvartalet fanns fyra projekt under utvärdering och som därmed inte utgör en del av den aktiva utvecklingsportföljen. Under kvartalet har SSM till följd av kommersiella skäl valt att återlämna bostadsrättsprojektet Täby Market med 134 stycken planerade bostadsrätter till Täby kommun, vilket påverkat SSMs resultat och kassaflöde positivt. Under Q1 2020 tecknade SSM ett samarbetsavtal avseende överlåtelse av projektet Järnet i Ulvsunda, Bromma, varför även detta projekt har lämnat bolagets aktiva utvecklingsportfölj. Fyra projekt kvarstår fortsatt för utvärdering vid balansdagen.

Vid kvartalets utgång uppgick den aktiva projektportföljen till 4 632 byggrätter, fördelade på för SSM relevanta mikromarknader. Cirka hälften av de 3 905 byggrätter som är under utveckling projekteras till att bli hyresrätter.

Urval av projekt i produktion

Platform West (Täby), ett projekt med 97 poäng i Urban Score, består av 109 bostadsrätter. Projektet är beläget i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsby station. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa fram med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en BOA om 26 – 50 m², majoriteten med egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras för kommersiella lokaler med utsikt över det nya torget vilket skapar goda förutsättningar för bland annat uteserveringar. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad Silver. Försäljningsgraden uppgår till 50,0 procent per den 30 juni 2020 och inflyttning beräknas till Q4 2021. Projektet bedrivs i egen regi.



platform west



west side solna

West Side Solna (Solna), ett projekt med 100 poäng i Urban Score, består av 252 bostadsrätter. Projektet är centralt beläget vid tunnelbana och shopping med närhet till rekreation. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ett- och tvåor med en BOA om 23 – 56 m². De flesta av bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av en gemensam terrass och utomhuspool. Projektet har per den 30 juni 2020 en försäljningsgrad om 94,8 procent. Inflyttningar i projektet påbörjades i slutet av september 2019 och vid kvartalets utgång hade 238 av totalt 252 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Efter balansdagen har projektet blivit slutsålt. Resterande tillträden beräknas ske under Q3 2020. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

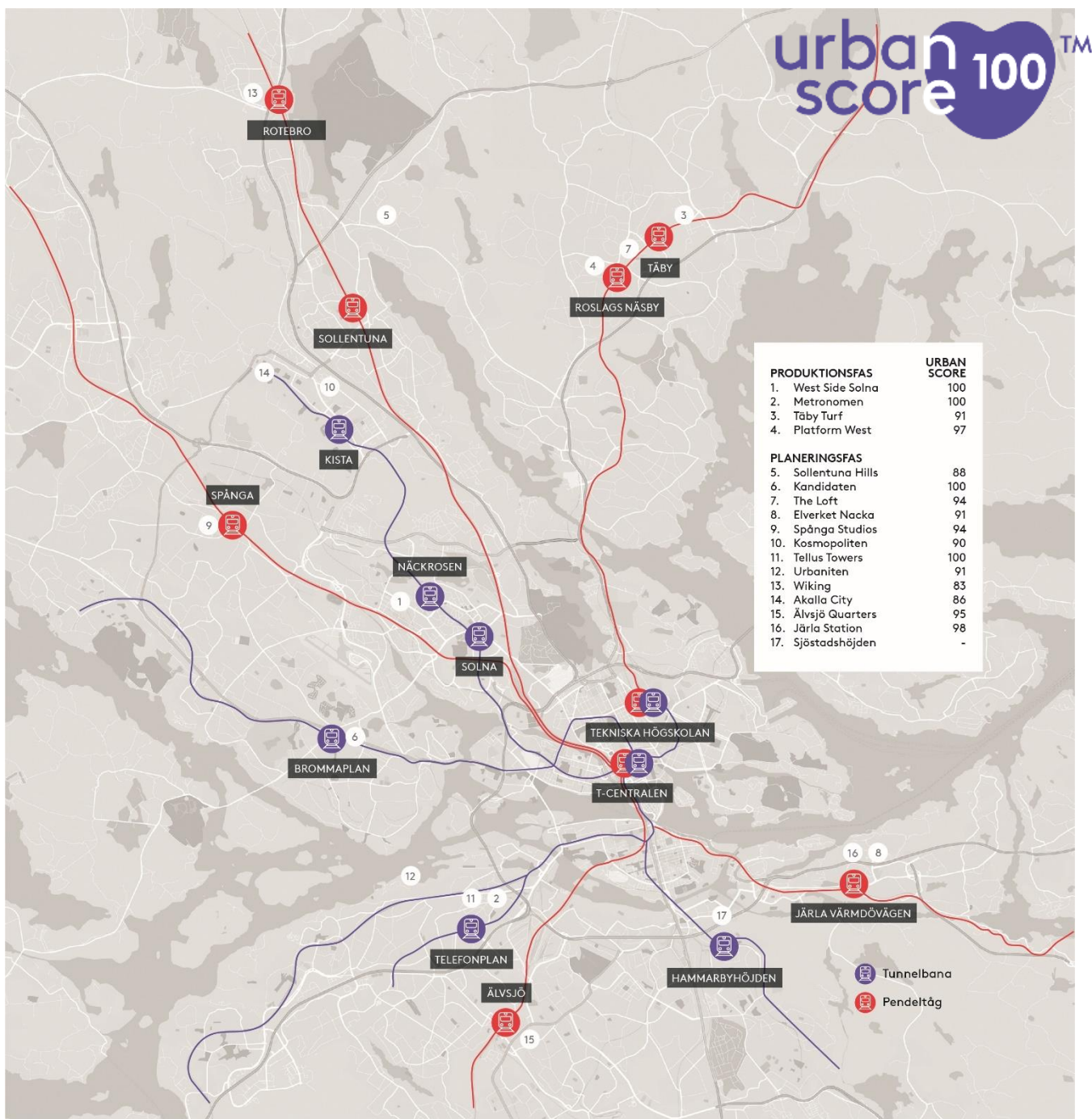
Metronomen (Telefonplan), ett projekt med 100 poäng i Urban Score, består av 188 bostadsrätter. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område som präglas av Konstfacks närvaro. 91 procent av bostäderna är ett- och tvåor, de flesta med egen balkong och en BOA om 29 – 63 m². Sociala ytor finns i form av en gemensam takterrass. Säljgraden uppgår till 77,1 procent per 30 juni 2020. Säljgraden har minskat till följd av att Brf Metronomen under kvartalet har förlikts med cirka 40 bostadsköpare som stämt föreningen i avsikt att lämna projektet till följd av den förskjutning som skett i projektets tidplan. Sedan tidigare har föreningen börjat att sälja om tvistande kunders bostäder som varit färdigproducerade. Försäljningspriset har varit i nivå med ursprungliga insatspriser. Inflyttningar i projektet påbörjades i mars 2020 och under kvartalet har 31 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.



metronomen

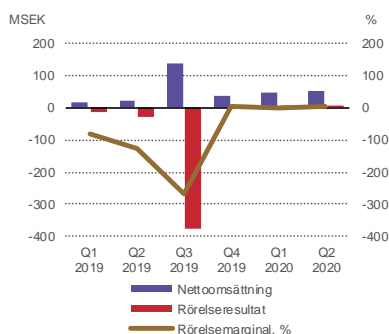
Projektportfölj

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20–44 år med "normala" inkomster. I syfte att styra och optimera bolagets boendekoncept, baserat på målgruppens preferenser, används ett egenutvecklat och transparent index – Urban Score™. Indexet bedömer fyra, för målgruppen, relevanta områden; *mobilitet, vardagsjänster, gemenskap och hälsa*. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna och hållbara bostadsval, så anger det även bolagets strategiska riktning vid förvärv av byggrätter samt produktutveckling under projektens utvecklingsfas. SSMs målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.



Kommentarer till resultatutveckling

Nettomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, per kvartal



April – juni 2020

Nettomsättning och resultat

Koncernens nettomsättning uppgick till 54,6 MSEK (20,4), varav 33,5 MSEK utgörs från hyresrättsprojektet Täby Turf. I övrigt utgörs intäkterna huvudsakligen av nedlagd tid för administration som fakturerats JV-projekt, hyresintäkter från egna fastigheter samt förvaltningsintäkter.

Bruttoresultatet uppgick till 10,1 MSEK (5,0). Till följd av Täby Turfs tidiga fas skedde ingen successiv vinstavräkning under kvartalet. Täby kommuns återbetalning av del av handpenningen för projektet Täby Market påverkade bruttoresultatet genom återföring av tidigare nedskrivning med 8,7 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -19,1 MSEK (-17,2). Kostnader för omstrukturering uppgick till -3,3 MSEK. I jämförelseperioden uppgick kostnader i samband med VD-byte till -6,3 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan kvartalen som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under kvartalet uppgick till 7,9 MSEK (19,6). Se även not 5 Fördelning av försäljnings- och administrationskostnader.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 13,6 MSEK (0). Intäkten härrör sig från den försäljning av reverser (värdet av marken) som skedde inom ramen för projektet Metronomen när samarbetet med Partners Group påbörjades. Vinsten från försäljningen avräknas successivt i takt med att bostadsrätterna tillträds och projektet färdigställs i dess helhet.

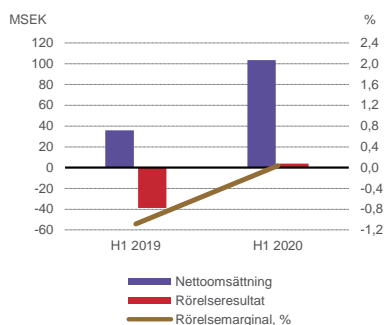
Resultatandel i joint ventures uppgick till -1,5 MSEK (-14,2). Under kvartalet har 17 tillträdde bostadsrätter i West Side Solna bidragit med 1,9 MSEK i resultatandel. I bostadsrättsprojektet Metronomen har 31 bostadsköpare tillträtt sina bostäder under kvartalet. En prognostiserad och redan kostnadsförd förlustentreprenad i projektet Metronomen leder till att projektet inte ger någon vinst via resultatandel från joint venture. Projektet har dock bidragit med ett positivt nettobidrag om 11,4 MSEK till kvartalets resultat, fördelat på 13,6 MSEK från övriga rörelseintäkter (se ovan) samt en negativ resultatandel om -2,1 MSEK till följd av prognostiserade kostnadsökningar under kvartalet. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures, se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3,0 MSEK (-26,3) vilket huvudsakligen kan förklaras med tillträden i projekten West Side Solna och Metronomen samt av en positiv resultatteffekt om 8,7 MSEK vid återlämning av projektet Täby Market. Rörelsemarginalen uppgick till 5,6 procent.

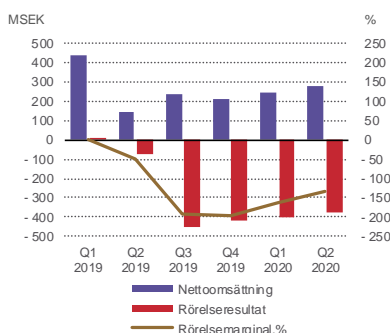
Kvartalets resultat uppgick till 1,8 MSEK (-25,5) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -1,2 MSEK (0,9) samt inkomstskatt med -0,0 MSEK (-0,1).

Januari – juni 2020

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal per halvår



Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12 månader



Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 103,6 MSEK (35,8). Intäkterna för perioden utgörs huvudsakligen från hyresrättsprojektet Täby Turf, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt samt hyresinkomster från egna fastigheter.

Bruttoresultatet uppgick till 14,3 MSEK (10,0) och bruttomarginalen till 13,9 procent (28,1). Återlämningen av projektet Täby Market har haft en positiv effekt på periodens bruttoresultat med 8,7 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -34,3 MSEK (-29,7). Kostnader för omstrukturering uppgick till -3,3 MSEK. Motsvarande period 2019 uppgick kostnader i samband med VD-byte till -6,3 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan perioderna som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under perioden uppgick till 15,1 MSEK (38,7). Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

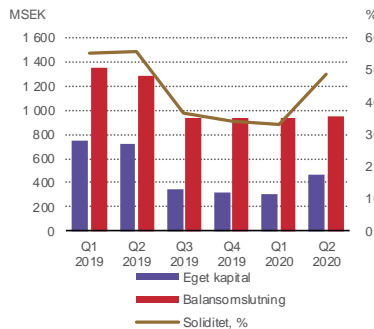
Resultatandel i joint ventures uppgick till -0,2 MSEK (-19,1). Resultatandelen är belastad av prognostiserade kostnadsökningar för projekt Metronomen, SSMs andel -6,1 MSEK. För resultat- och balansräkning i sammandrag för joint ventures se not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3,8 MSEK (-38,8). Ökningen kan huvudsakligen förklaras med att 121 bostadsrätter i JV-projekt har tillträtts av slutkund under perioden. Rörelsemarginalen uppgick 3,7 procent.

Periodens resultat uppgick till -6,7 MSEK (-45,5) och har påverkats av finansiellt netto uppgående till -10,5 MSEK (-7,0). Jämförelseperiodens finansiella netto innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK.

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 4 632 byggrätter (6 126) i projektportföljen. Det reducerade antalet byggrätter kan huvudsakligen hänföras till den översyn som bolaget genomförde under 2019 i syfte att optimera verksamhet och affärsmodell. Optimeringen har fått till följd att ett antal projekt utgått ur affärsplanen till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Vid utgången av perioden var 727 bostäder (916) i produktion. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 78,9 procent (96,6).

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 30 juni 2020 till 338,1 MSEK (510,3). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjordes av bolagets verksamhet under 2019. Översynen fick till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Utöver ovan har avyttringen av projektet Bromma Boardwalk inneburit att upptagna balansvärden för projektfastigheter reducerats med ytterligare -27,1 MSEK under Q4 2019. Under 2020 har hälften av aktierna i Älvsjö Quarters avyttrats och projektet har därefter omklassificerats till innehav i joint venture, vilket reducerat värdet på projektfastigheten med -64,4 MSEK. Parallellt med dessa förändringar pågår löpande projektering i bolagets projekt vilket leder till ökade tillgångsvärden.

Kapitalbindningen i joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 juni 2020 uppgick till 334,7 MSEK (454,9). Även dessa balansposter har påverkats av den översyn som SSM genomförde enligt ovan under 2019. Beslutet fick till följd att balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -159,0 MSEK. Mellan perioderna har ytterligare 27,0 MSEK i kapitaltillskott tillförts 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 -44,8 MSEK under Q4 2019. Avyttringen av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters ledde till en ökning av JV-andelar med 33,2 MSEK i andra kvartalet 2020.

För mer information om ovan nämnda översyn, se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 76 i årsredovisning 2019.

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 370,2 MSEK (463,4) varav obligationslånet utgjorde 275,2 MSEK (367,1). Under 2019 återköpte SSM egna utestående obligationer till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK för 21,8 MSEK, det vill säga det genomsnittliga volymvägda återköpspriset motsvarade 70,4 procent av det nominella beloppet.

Under Q1 2020 förlängde SSM bolagets utestående obligationslån med oförändrad ränta och två års löptid, fram till maj 2022. Bolaget amorterade i maj 2020 92,3 MSEK och har förbundit sig att halvårsvis amortera minst 69,2 MSEK med sista amortering i maj 2022.

Under april 2020 fulltecknades bolagets företrädesemission varvid 157,0 MSEK före emissionskostnader tillfördes bolaget. Nyemissionen tillsammans med kassaflöden i samband med färdigställande av projekten West Side Solna och Metronomen tillför tillräckligt med likvida medel för att fullfölja bolagets affärsplan.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för kvartalet till -79,3 MSEK (-34,3). Tillträden från bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under kvartalet då likvida medel kvarstår i respektive JV-bolag. Produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -75,8 MSEK samtidigt som köpeskillingen för hälften av projektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 33,0 MSEK och återbetalning av handpenning för Täby Market bidrog med 8,7 MSEK.

Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick för första halvåret till -65,6 MSEK (-66,3). Tillträden från bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under perioden då likvida medel kvarstår i respektive JV-bolag. Större poster som har påverkat kassaflödet är investeringar i projekt Platform West -76,8 MSEK, samtidigt som avyttringen av projekt Bromma Square bidrog positivt med 42,9 MSEK, försäljningen av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters 33,0 MSEK samt återlämning av projektet Täby Market 8,7 MSEK.

Övrig information

Säsongsvariationer

SSMs verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekter på enskilda kvartal beroende av när projekten färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – juni 2020 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -5,0 MSEK (-3,2).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 807,3 MSEK (1 023,4). Balansräkningens tillgångssida minskade med 216,1 MSEK jämfört med 30 juni 2019 huvudsakligen till följd av nedskrivningar av moderbolagets andelar i koncernbolag i Q3 2019 med totalt -239,2 MSEK. Eget kapital uppgick per balansdagen till 523,7 MSEK (640,0).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 4 personer (3).

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 40 personer (66) varav 19 personer (27) var kvinnor och för perioden januari – juni 2020 till 41 personer (67) varav 19 personer (27) var kvinnor.

Minskningen kan huvudsakligen hänföras till naturlig avgång, avyttringen av entreprenadverksamheten som skedde under 2019 samt organisationsanpassning under 2020.

Till följd av bolagets omställning mot en ökad andel hyresrättsprojekt har antalet medarbetare inom marknadsföring och försäljning reducerats med sju personer under Q2 2020.

Transaktioner med närstående

SSM har under perioden genomfört sedvanliga närståendetransaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020 beslutade bolagsstämman att godkänna styrelsens beslut om försäljning av hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters till närstående samt att ingå samarbetsavtal avseende bostadsrättsprojektet Järnet i Ulvsunda, Bromma till samma närstående. Under första halvåret slutfördes samarbetsavtalet avseende projektet Järnet och 0,5 MSEK tillfördes SSM. Älvsjö Quarters tillträdades under Q2 2020 och 33,0 MSEK i likvida medel tillfördes SSM.

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 resultatillväxt även beakta riskfaktorerna. Den översyn som gjordes av SSMs verksamhet under 2019 resulterade i beslut om optimeringar av affärsmodellen för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av omvärldsrisker och strategiska risker såsom försämrade 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 presenteras i årsredovisning 2019 i not 15 Finansiell riskhantering.

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen till 58,9 MSEK fördelat på totalt 58 878 813 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK.

Under året har större ägarförändringar skett och Eurodevelopment Holding AG har avyttrat hela sitt aktieinnehav om 68,9 procent av kapital och röster i bolaget. Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är nya storägare med ett innehav vardera om 29,6 procent. Befintlig aktieägare Gösta Welandsson med bolag har utöver detta ökat sitt innehav till totalt 12,4 procent (varav 2,7 procent ägs av Weland Holding via kapitalförsäkring). Ingen annan aktieägare äger mer än 10,0 procent av kapital och röster.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSM förvärvade samtliga aktier i hälftenägda JV-bolaget Studentbacken med cirka 280 byggrätter i Bromma, Sollentuna och Täby. Köpeskillingen uppgick till 2,0 MSEK och tillträde skedde i juli 2020.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	4	54,6	20,4	103,6	35,8	280,1	212,3
Kostnad för produktion och förvaltning		-44,5	-15,4	-89,2	-25,7	-455,3	-391,9
Bruttoresultat		10,1	5,0	14,3	10,0	-175,2	-179,5
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-19,1	-17,2	-34,3	-29,7	-73,5	-68,8
Resultatandel i joint ventures	6	-1,5	-14,2	-0,2	-19,1	-14,0	-33,0
Övrig rörelseintäkt/-kostnad		13,6	-	24,0	-	-110,2	-134,2
Rörelseresultat		3,0	-26,3	3,8	-38,8	-372,9	-415,5
Finansiella intäkter		7,6	11,0	9,8	13,5	15,8	19,4
Finansiella kostnader		-8,8	-10,1	-20,4	-20,5	-53,0	-53,2
Finansiella poster – netto		-1,2	0,9	-10,5	-7,0	-37,3	-33,8
Resultat före skatt		1,8	-25,4	-6,7	-45,8	-410,2	-449,3
Inkomstskatt		-0,0	-0,1	-0,0	0,4	1,5	1,8
PERIODENS RESULTAT		1,8	-25,5	-6,7	-45,5	-408,7	-447,5
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		1,8	-25,5	-6,7	-45,5	-408,7	-447,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT		1,8	-25,5	-6,7	-45,5	-408,7	-447,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		0,03	-0,65	-0,14	-1,16	-9,43	-11,40
Antal aktier vid periodens slut		58 878 813	39 252 542	58 878 813	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden		55 759 206	39 252 542	47 505 874	39 252 542	43 356 659	39 252 542

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	2,0	3,7	2,6
Summa immateriella tillgångar	2,0	3,7	2,6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,1	0,2	0,2
Nyttjanderätter	27,9	41,8	30,2
Summa materiella anläggningstillgångar	28,0	42,0	30,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	167,0	167,1	130,6
Fordringar hos joint ventures	141,2	273,3	129,3
Övriga långfristiga fordringar	107,9	91,4	82,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	416,2	531,8	342,3
Summa anläggningstillgångar	446,2	577,6	375,3
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	332,2	507,6	313,8
Färdigställda bostäder	5,9	2,8	2,8
Summa varulager	338,1	510,3	316,6
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	21,5	44,8	16,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	-	5,4	0,4
Fordringar hos joint ventures	26,5	14,4	19,1
Skattefordringar	1,6	1,3	0,9
Övriga fordringar	4,7	12,6	47,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,2	2,8	8,5
Likvida medel	112,8	121,6	155,3
Summa omsättningstillgångar	507,4	713,1	564,5
SUMMA TILLGÅNGAR	953,6	1 290,6	939,8

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	58,9	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	641,3	506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	-233,3	175,4	-226,6
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	466,9	721,2	319,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	466,9	721,2	319,2
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	137,6	-	-
Skulder till kreditinstitut	95,0	-	114,0
Övriga långfristiga skulder	23,7	37,0	26,0
Avsättningar	2,5	6,1	5,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	259,3	43,6	146,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	-	1,0	-
Obligationslån	137,6	367,1	368,3
Skulder till kreditinstitut	-	96,3	-
Förskott från kunder	5,0	-	10,2
Leverantörsskulder	22,4	6,0	27,8
Avsättningar	11,3	12,1	19,0
Aktuella skatteskulder	0,4	1,5	1,4
Fakturerade ej upparbetade intäkter	3,7	-	-
Övriga skulder	20,6	11,0	13,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,3	30,8	34,6
Summa kortfristiga skulder	227,4	525,8	474,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	953,6	1 290,6	939,8

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 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Periodens resultat			-45,5	-45,5	-	-45,5
Summa totalresultat			-45,5	-45,5	-	-45,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-06-30	39,3	506,5	175,4	721,1	0,0	721,1
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-447,5	-447,5	0,0	-447,4
Summa totalresultat			-447,5	-447,5	0,0	-447,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-12-31	39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2
Eget kapital 2020-01-01	39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2
Totalresultat						
Periodens resultat			-6,7	-6,7	-	-6,7
Summa totalresultat			-6,7	-6,7	-	-6,7
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	19,6	134,8		154,5	-	154,5
Summa transaktioner med aktieägare	19,6	134,8	-	154,5	-	154,5
EGET KAPITAL 2020-06-30	58,9	641,3	-233,3	466,9	0,0	466,9

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	3,0	-26,3	3,8	-38,8	-372,9	-415,5
Ej likviditetspåverkande poster	-14,3	0,1	-22,4	0,2	304,7	327,3
Upparbetad vinst i joint ventures	1,5	14,2	0,2	19,1	14,0	33,0
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	3,1	-	3,1	-	5,6	2,4
Utbetald ränta	-9,4	-9,1	-17,9	-18,6	-50,2	-51,0
Utbetalda inkomstskatter	-0,0	0,1	-1,0	-0,6	0,4	0,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-16,1	-21,1	-34,0	-38,7	-98,4	-103,0
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-48,2	-13,1	-54,3	-42,5	-19,6	-7,8
Minskning/ökning av kundfordringar	19,8	-4,2	-5,1	-2,5	23,3	26,0
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-8,3	4,3	48,2	34,5	7,4	-6,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-18,5	-9,5	-4,4	-20,6	17,5	1,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-8,0	9,3	-15,9	3,5	4,9	24,2
Summa förändring av rörelsekapital	-63,2	-13,2	-31,5	-27,6	33,5	37,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79,3	-34,3	-65,6	-66,3	-64,8	-65,5
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-0,3	-0,1	-0,9	-0,4	-1,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-2,9	-42,0	-19,9	-61,7	-66,2	-108,0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	0,1	-	2,6	-	68,6	66,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,8	-42,3	-17,3	-62,6	2,0	-43,3
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	154,5	-	154,5	-	154,5	-
Ökning av långfristiga skulder	-	-	-	-	114,0	114,0
Amortering av långfristiga skulder	-112,4	-1,5	-114,1	-3,2	-117,1	-6,2
Amortering av kortfristiga skulder	-	-21,1	-	-21,1	-97,4	-118,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42,1	-22,6	40,4	-24,3	54,0	-10,7
Minskning/ökning av likvida medel	-40,0	-99,1	-42,5	-153,2	-8,8	-119,5
Likvida medel vid periodens början	152,7	220,7	155,3	274,8	121,6	274,8
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	112,8	121,6	112,8	121,6	112,8	155,3

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	3,0	4,0	6,0	8,0	11,9	13,9
Kostnader för produktion och förvaltning	-	-	-	-	-0,1	-0,1
Bruttoresultat	3,0	4,0	6,0	8,0	11,8	13,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-7,4	-13,9	-12,3	-20,7	-31,4	-39,9
Rörelseresultat	-4,4	-9,9	-6,2	-12,7	-19,6	-26,1
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-	-	-	-239,2	-239,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10,5	16,0	17,3	27,5	32,0	42,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7,2	-8,8	-16,1	-17,9	-43,9	-45,7
Resultat efter finansiella poster	-1,1	-2,7	-5,0	-3,2	-270,7	-268,8
Skatter	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-1,1	-2,7	-5,0	-3,2	-270,7	-268,8

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233,1	472,3	233,1
Fordringar hos koncernföretag	505,6	501,3	471,8
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	741,7	976,6	707,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	41,0	42,0	57,0
Fordringar hos joint ventures	-	0,1	-
Skattefordringar	-	0,1	-
Övriga fordringar	0,0	-	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,8	-	7,3
Kassa och bank	23,7	4,6	0,8
Summa omsättningstillgångar	65,5	46,8	65,4
SUMMA TILLGÅNGAR	807,3	1 023,4	773,2
(MSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	58,9	39,3	39,3
Överkursfond	641,3	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	-	-	-
Fritt eget kapital	-171,5	97,4	97,4
Periodens resultat	-5,0	-3,2	-268,8
Summa eget kapital	523,7	640,0	374,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	137,6	-	-
Summa långfristiga skulder	137,6	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	137,6	367,1	368,3
Skuld till koncernföretag	0,0	-	0,6
Leverantörsskulder	0,2	1,4	9,8
Övriga skulder	0,3	0,3	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	7,8	14,6	20,2
Summa kortfristiga skulder	145,9	383,4	398,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	807,3	1 023,4	773,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst		
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4		643,1
Totalresultat					
Periodens resultat			-3,2		-3,2
Summa totalresultat			-3,2		-3,2
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-		-
EGET KAPITAL 2019-06-30	39,3	506,5	94,2		640,0
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4		643,1
Totalresultat					
Årets 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
Eget kapital 2020-01-01	39,3	506,5	-171,5		374,3
Totalresultat					
Periodens resultat			-5,0		-5,0
Summa totalresultat			-5,0		-5,0
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	19,6	134,9			154,5
Summa transaktioner med aktieägare	19,6	134,9	-		154,5
EGET KAPITAL 2020-06-30	58,9	641,3	-176,5		523,7

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-4,4	-9,9	-6,2	-12,7	-19,6	-26,1
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	10,5	7,1	17,3	18,6	31,7	33,0
Utbetalad ränta	-8,7	-8,8	-16,9	-17,2	-42,5	-42,8
Betalda inkomstskatter	-	-0,1	-	0,0	0,1	0,2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-2,6	-11,7	-5,8	-11,3	-30,3	-35,8
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	4,3	14,6	22,7	10,5	0,3	-11,9
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-3,5	-1,5	-9,5	-2,2	-1,1	6,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-2,7	4,8	-12,8	-1,4	-6,8	4,5
Summa förändring av rörelsekapital	-1,9	17,9	0,4	6,8	-7,7	-1,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-4,5	6,2	-5,5	-4,5	-38,0	-37,0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-45,4	-	-33,9	-9,7	7,1	31,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	11,5	-	11,5	-11,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,4	11,5	-33,9	1,7	-4,4	31,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	154,5	-	154,5	-	154,5	-
Amortering av långfristiga skulder	-92,3	-	-92,3	-	-92,3	-
Amortering av kortfristiga skulder	-	-21,1	-	-21,1	-0,7	-21,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62,2	-21,1	62,2	-21,1	61,5	-21,8
Minskning/ökning av likvida medel	12,3	-3,4	22,9	-23,8	19,1	-27,6
Likvida medel vid periodens början	11,4	8,0	0,8	28,4	4,6	28,4
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	23,7	4,6	23,7	4,6	23,7	0,8

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB, 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.

Tillgången nyttjanderätt klassificerades fram till Q3 2019 som övrig finansiell anläggningstillgång och har omklassificerats till materiell anläggningstillgång.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 Årsredovisning 2019.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning 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 2019. 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.

Redovisat värde	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Obligationslån	275,2	367,1	368,3
Skulder till kreditinstitut	95,0	96,3	114,0
Övriga långfristiga skulder	23,7	37,0	26,0
SUMMA UPPLÅNING	393,9	500,4	508,3

Verkligt värde	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Obligationslån	276,8	369,0	369,0
Skulder till kreditinstitut	95,0	96,3	114,0
Övriga långfristiga skulder	23,7	37,0	26,0
SUMMA UPPLÅNING	395,4	502,3	509,0

Not 4 Intäkter från avtal med kunder

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

Analys av intäkter per intäktsslag	Apr-jun		Jan-jun		2019
	2020	2019	2020	2019	
Projektintäkter entreprenader	33,4	5,9	69,8	5,9	147,8
Försäljning övriga byggtjänster	12,1	11,1	19,8	20,0	34,6
Försäljning övriga byggvaror	6,3	0,3	6,5	1,2	13,0
Övriga intäkter	2,8	3,1	7,5	8,7	16,9
TOTAL	54,6	20,4	103,6	35,8	212,3
Totala intäkter från större kunder	54,3	15,4	95,7	24,3	173,3
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	2	3	2	5	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Fördelning av koncernens försäljnings- och administrationskostnader.

	Apr-jun		Jan-jun		2019
	2020	2019	2020	2019	
OH-kostnader	-7,0	-8,8	-13,3	-17,6	-35,2
Lönekostnader	-18,6	-26,3	-33,1	-47,5	-80,0
Administration balanserat	2,1	8,2	4,2	17,8	20,8
Tid balanserat	5,8	11,3	10,9	20,9	34,3
Avskrivningar	-1,4	-1,6	-3,0	-3,3	-8,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,1	-17,2	-34,3	-29,7	-68,8

OH- och lönekostnader uppgick under kvartalet till -25,6 MSEK (-35,1), varav -3,3 MSEK utgjordes av kostnader för omstrukturering. Statligt ersättningsstöd till följd av pandemin covid-19 har påverkat kvartalets lönekostnader positivt med 0,4 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan kvartalen som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under kvartalet uppgick till 7,9 MSEK (19,6).

Not 6 Innehav i joint ventures

JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSMs 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.

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	249,8	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-222,9	-6,8
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,1
Rörelseresultat	26,6	-6,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,0	-2,1
Resultat före skatt	26,6	-9,0
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	26,6	-9,0

Balansräkning i sammandrag

	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	178,7	97,8
Projektfastigheter	190,1	589,9
Övriga omsättningstillgångar	17,4	10,2
Summa omsättningstillgångar	386,2	697,9
Kortfristiga skulder	-9,8	-12,7
Summa kortfristiga skulder	-9,8	-12,7
Långfristiga finansiella skulder	-222,2	-628,9
Övriga långfristiga skulder	-4,9	-12,0
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-227,1	-640,9
NETTOTILLGÅNGAR	149,2	44,4

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,9	-0,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,1
Rörelseresultat	-2,1	-0,8
Finansiella intäkter	-	0,1
Finansiella kostnader	-0,5	-0,4
Resultat före skatt	-2,5	-1,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,5	-1,1

Balansräkning i sammandrag

	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	3,2	6,8
Övriga omsättningstillgångar	25,0	25,8
Summa omsättningstillgångar	32,0	32,6
Kortfristiga skulder	-29,8	-29,0
Summa kortfristiga skulder	-29,8	-29,0
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-	-4,0
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,9	-3,1
NETTOTILLGÅNGAR	3,1	0,5

PROFI Turbinhallen (avslutat 2019)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	1,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-9,7
Rörelseresultat	-	-8,4
Resultat före skatt	-	-8,4
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-	-8,4

Balansräkning i sammandrag

	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,2
Projektfastigheter	-	0,0
Övriga omsättningstillgångar	-	6,7
Summa omsättningstillgångar	-	11,0
Kortfristiga skulder	-	-8,4
Summa kortfristiga skulder	-	-8,4
Anläggningstillgångar	-	0,1
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	0,1
NETTOTILLGÅNGAR	-	2,6

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	99,0	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-111,0	-22,3
Övriga rörelsekostnader	-1,6	-1,3
Rörelseresultat	-13,6	-23,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,2	-0,1
Resultat före skatt	-13,8	-23,7
Skatt på årets resultat	-0,1	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-13,9	-23,8

Balansräkning i sammandrag

	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	158,8	44,3
Projektfastigheter	498,4	576,8
Övriga omsättningstillgångar	81,4	11,9
Summa omsättningstillgångar	738,6	633,0
Kortfristiga skulder	-521,2	-33,3
Summa kortfristiga skulder	-521,2	-33,3
Långfristiga finansiella skulder	-	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-	-0,5
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	-326,0
NETTOTILLGÅNGAR	217,4	273,7

PROFI Bromma Square (avslutat 2019)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	10,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-3,2
Övriga rörelsekostnader	-	-0,5
Rörelseresultat	-	6,7
Finansiella kostnader	-	-4,2
Resultat före skatt	-	2,5
Skatt på årets resultat	-	-0,8
PERIODENS RESULTAT	-	1,6
Balansräkning i sammandrag	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	6,7
Övriga omsättningstillgångar	-	3,4
Summa omsättningstillgångar	-	10,1
Kortfristiga skulder	-	-14,7
Summa kortfristiga skulder	-	-14,7
Anläggningstillgångar	-	275,2
Långfristiga finansiella skulder	-	-232,4
Övriga långfristiga skulder	-	-7,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	35,7
NETTOTILLGÅNGAR	-	31,1

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	1,2	0,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,2	0,4
Övriga rörelsekostnader	-	-0,0
Rörelseresultat	0,0	0,5
Finansiella intäkter	5,8	-
Finansiella kostnader	-5,9	-1,6
Resultat före skatt	-0,0	-1,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,0	-1,1
Balansräkning i sammandrag	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,6	0,4
Projektfastigheter	432,8	423,4
Övriga omsättningstillgångar	0,6	0,3
Summa omsättningstillgångar	434,0	424,0
Kortfristiga skulder	-0,1	-7,1
Summa kortfristiga skulder	-0,1	-7,1
Långfristiga finansiella skulder	-432,5	-414,1
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-432,5	-414,1
NETTOTILLGÅNGAR	1,4	2,9

CLEAR REAL ESTATE ÄLVSJÖ QUARTERS (påbörjat 2020)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	0,1	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,1	-
Rörelseresultat	-	-
Resultat före skatt	-0,0	-
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,0	-
Balansräkning i sammandrag	2020-06-30	2019-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,3	-
Projektfastigheter	66,0	-
Övriga omsättningstillgångar	1,3	-
Summa omsättningstillgångar	67,5	-
Kortfristiga skulder	-	-
Summa kortfristiga skulder	-	-
Övriga långfristiga skulder	-1,2	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-1,2	-
NETTOTILLGÅNGAR	66,4	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder			
Aktiepantstättning	-56,8	81,2	-55,1
Fastighetsinteckningar	64,2	97,2	97,2
Pantsatt lån	28,2	-	28,2
Företagsinteckning	-	23,7	-
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0
Summa	38,6	205,1	73,3
Eventalförpliktelser			
Borgensåtaganden förvärv	11,2	17,1	72,8
Borgensåtaganden annans skuld	88,3	171,6	124,0
Borgensåtaganden förskottgarantier	7,6	14,2	14,2
Summa	107,1	202,9	211,0
Moderbolaget	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder			
Aktiepantstättning	233,1	472,3	233,1
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0
Summa	236,1	475,3	236,1

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i dotterbolag till SSM Holding AB pantsatts. Det redovisade koncernmässiga värdet uppgår till -56,8 MSEK (81,2). Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsoliderats inom koncernen, dvs kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint ventures, har lämnats till ett värde av 88,3 MSEK (171,6). Se not 27 i årsredovisning 2019 för förklaringar och ytterligare information om Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

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 delårsrapporten 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 26 augusti 2020

Anders Janson
Styrelseordförande

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Krister Karlsson
Ledamot

Bengt Kjell
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Lundgren
VD & koncernchef

Revisorns granskning
Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorns granskning.

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.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställt.

Bokningsavtal

Ett icke bindande reservationsavtal för en lägenhet.

Förhandsavtal

Ett bindande avtal som innebär att förhandstecknaren förbinder sig att i framtiden förvärva en lägenhet och bostadsrättsföreningen förbinder sig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt.

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.

Upplåtelseavtal

Ett bindande avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt till förvärvaren och att förvärvaren blir medlem i bostadsrättsföreningen.

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 Q3 2020	19 november 2020
Delårsrapport Q4 2020	23 februari 2021
Delårsrapport Q1 2021	19 maj 2021

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 27 augusti 2020 kl 07:30 CEST.

