

Delårsrapport januari – mars 2020

”Positivt kassaflöde och stärkt finansiell ställning.”

Sammanfattning januari – mars 2020

- Nettoomsättning i egen regi ökade till 48,9 MSEK (15,4), varav 35,8 MSEK utgörs av intäktsavräkning från hyresrättsprojektet Täby Turf.
- Rörelseresultat förbättrades och uppgick till 0,8 MSEK (-12,4). Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 6,6 MSEK respektive 6,4 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till 13,7 MSEK (-32,0), varav avyttringen av Bromma Square Q4 2019 tillförde bolaget 42,9 MSEK under Q1 2020.
- Avtal tecknade om försäljning av hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters respektive samarbete avseende bostadsrättsprojektet Järnet i Bromma, till ett sammanlagt belopp om 34,0 MSEK, varav 0,5 MSEK har tillförts bolaget under kvartalet.
- Avsiktsförklaring tecknad avseende försäljning av JV-projektet Tellus Towers.
- Bolagets utestående obligationslån om 369,0 MSEK förlängdes med två år, fram till maj 2022. Amortering avses ske med minst 161,4 MSEK under 2020.
- Bolagets finanschef Ola Persson tillträdde rollen som CFO den 1 mars 2020 och affärsutvecklingschef Erik Lemaitre, tillika medlem av koncernledningen, lämnade bolaget i april.

Kommentar med anledning av pandemin covid-19

- Pandemin covid-19 påverkar stora delar av samhället. Framdriften av SSMs projekt under produktion har inte påverkats i någon större utsträckning under det första kvartalet eller perioden därefter. Smärre personal- och materialbrister inom byggprocessen och leverantörskedjan har kunnat hanteras. Försäljningen under det första kvartalet bedöms inte ha påverkats av pandemin, men det finns dock tydliga indikationer på en försvagad marknad efter kvartalets utgång. Påverkan på finansiell ställning samt betalningsberedskap bevakas och bedöms löpande. Bolaget följer utvecklingen av pandemin noggrant.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSMs företrädesemission om 157,0 MSEK fulltecknades i början av april 2020, varav 84,5 procent av erbjudna aktier tecknades med stöd av teckningsrätter. Antalet aktier och röster ökade med 19 626 271 stycken. Utspädningseffekten uppgick till 33,3 procent.
- Bostadsrättsprojektet Täby Market har återlämnats till Täby kommun av kommersiella skäl och cirka 8,7 MSEK i erlagd handpenning kommer att återbetalas till SSM under Q2 2020.
- Till följd av SSMs omställning till utveckling av hyresrättsprojekt avser bolaget att minska antalet medarbetare inom marknads- och säljorganisationen. Anpassningen bedöms medföra en årlig kostnadsbesparing om 6,5 MSEK och belastar Q2 2020 med cirka 3,3 MSEK i omstruktureringskostnader. Som en konsekvens av att covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna avser SSM även införa korttidsarbete för delar av bolagets verksamhet.

Nyckeltal (MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	48,9	15,4	245,9	212,3
Nettoomsättning JV	213,1	6,5	841,0	634,3
Rörelseresultat	0,8	-12,4	-402,3	-415,5
Periodens resultat efter skatt	-8,5	-19,9	-436,1	-447,5
Rörelsemarginal, %	1,6	-81,1	-163,6	-195,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	-1,0	-7,1	-7,4
Soliditet, %	33,1	55,3	33,1	34,0
Räntabilitet på eget kapital, %	-10,9	-10,5	-82,5	-82,4
Resultat per aktie, SEK	-0,22	-0,51	-11,11	-11,40
Resultatavräknade bostäder, antal	73	1	251	179
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-	-	-204	-204
Bostadsrätter i produktion, antal	440	644	440	440
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	423*	622	423*	435
Sålda bostadsrätter i produktion, %	96,1	96,6	96,1	98,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	-	-94	-94
Hyresrätter i produktion, antal	178	272	178	178

(*Se även sidan 6 vad gäller försäljning i bostadsrättsprojektet Metronomen.)

VD-kommentar



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

”Fokus på kassaflöde ger effekt.”

”Positivt resultat för Q1, fulltecknad företrädesemission tillförde bolaget 157,0 MSEK före emissionskostnader under april 2020.”

Fokus på kassaflöden ger effekt

SSM har ett tydligt fokus på att generera kassaflöden och stärka balansräkningen. Bolaget fokuserar därför i närtid på att genomföra affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding samt enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. Under Q1 2020 har vi därför tecknat avtal om försäljning av hälften av aktierna i Älvsjö Quarters respektive tecknat samarbetsavtal avseende bostadsrättsprojektet Järnet i Bromma, till ett sammanlagt belopp om 34,0 MSEK, varav 0,5 MSEK tillförts bolaget under kvartalet. Vidare har vi tecknat en avsiktsförklaring om försäljning av JV-projektet Tellus Towers. Samtliga tre projekt ligger långt fram i tiden och tar upp en mycket stor andel av bolagets investeringskapacitet. De nämnda avtal som ingåtts möjliggör en omprioritering av resurser till projekt i närtid. Under Q1 genererade den löpande verksamheten ett kassaflöde på 13,7 MSEK vilket finansierade genomförda investeringar.

Stärkt finansiell ställning

En central uppgift för mig har varit, och är fortsatt, att skapa en långsiktig stabil finansiering av bolagets verksamhet. Under kvartalet förlängde vi bolagets utestående obligationslån med två års löptid, fram till maj 2022 och under april 2020 fulltecknades bolagets företrädesemission varvid 157,0 MSEK före emissionskostnader tillfördes bolaget. Emissionen genomfördes i syfte att amortera obligationslånet med minst 161,4 MSEK under 2020 samt tillföra kapital för att möjliggöra större flexibilitet i projektportföljen och fler produktionsstarter i närtid.

Positivt resultat för Q1

Nettoomsättningen har ökat betydligt under kvartalet som en effekt av pågående produktion av hyresrättsprojektet Täby Turf. Till följd av projektets tidiga fas skedde ingen resultatavräkning under kvartalet. Inflyttningar i bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog positivt med 6,6 MSEK respektive 6,4 MSEK. Resultatframtagande från dessa projekt redovisas med viss fördröjning till följd av att projekten bedrivs i JV-struktur. I båda projekten ger de inflyttade kunderna oss höga betyg vilket bekräftar att SSMs boendekoncept Urban Score™ skapar kundvärde. Kvartalets rörelseresultat uppgick sammantaget till 0,8 MSEK (-12,4).

God värdeskapande plattform på en tillfälligt osäker bostadsmarknad

SSM har idag en projektportfölj som ger god möjlighet till framtida värdeskapande och en starkt finansiell ställning. Betydelsen av stabilitet i såväl projekt som finanser har blivit ännu tydligare när pandemin covid-19 slog till med kraft i mars 2020. Framdriften av SSMs projekt under produktion har inte påverkats i någon större utsträckning under det första kvartalet eller perioden därefter. Smärre personal- och materialbrister inom byggprocessen och leverantörskedjan har kunnat hanterats. Försäljningen under det första kvartalet bedöms inte ha påverkats av pandemin, men det finns dock tydliga indikationer på en försvagad marknad efter kvartalets utgång. Som en konsekvens av att covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna avser SSM att införa korttidsarbete i delar av bolaget. Även om efterfrågan på bostäder tillfälligt dämpas till följd av oro för konsekvenserna av covid-19, är min bedömning att bostadsmarknaden i Storstockholm fortsatt kommer att präglas av bostadsbrist och att SSMs projekt väl matchar de behov och den efterfrågan som långsiktigt finns när osäkerheten avtar.

Mattias Lundgren
VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

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 påverkat av oron kring pandemin covid-19

Efter en längre tids uppgång föll SEBs Boprisindikator hastigt i april 2020 till samma nivå som 2011/2012, som en direkt konsekvens av osäkerheten kring pandemin covid-19. Trots stabiliserande åtgärder från regering, riksdag, myndigheter och banker, befarar SEB i sin rapport en sänkning på bostadsmarknaden.

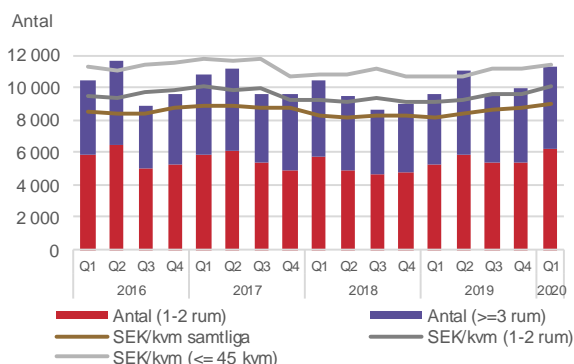
Ökande andel nyproducerade hyresrätter

Antal invånare i kön till Stockholms bostadsförmedling fortsätter att öka och uppgick under 2019 till 674 720 (635 730), varav 13,0 procent bedöms vara aktivt sökande. 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 2019 till 15 030 (13 455) stycken, varav 22,1 (19,3) procent var nyproducerade hyresrätter.

Ökad transaktionsvolym och stigande priser för bostadsrätter

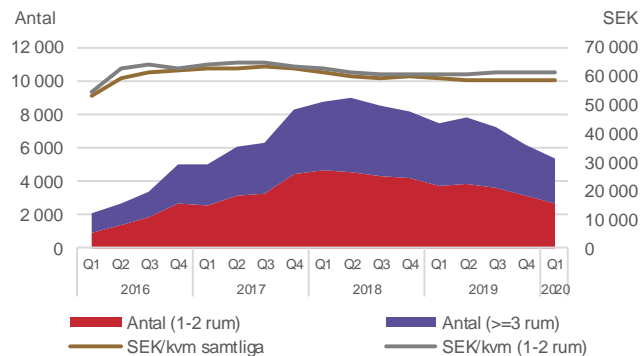
Försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm ökade med 17,4 procent under Q1 2020. Enligt Svensk Mäklarstatistik såldes 11 268 (9 594) bostadsrätter under kvartalet, varav 6 222 (5 314) stycken utgjordes av ett- och tvåor. Genomsnittligt pris för ett- och tvåor ökade med 10,4 procent under kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 67 320 (60 980) SEK/m². För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset med 6,4 procent till 76 048 (71 465) SEK/m². Baserat på statistik från Booli såldes 1 582 (1 132) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under kvartalet. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 5 340 (7 329) stycken bostadsrätter vid utgången av Q1 2020.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, april 2020

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, april 2020

Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sålda		Säljgrad per 31/3 2020, %
							Under Q1 2020	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q1 2020	-12	240	95,2
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q4 2020	-	183*	97,3
Summa		440	19 518					423	96,1
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	134	3 264	Täby	Planskede	Förvärvsavtal	2021	2023
Järla Station (JV)	Brf	159	6 644	Nacka	Startskede	Lagfart	2025	2027
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
Älvsjö Quarters (JV)	Hr	516	21 000	Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Sjöstadshöjden	Brf	150	12 000	Hammarby Sjöstad	Förstudie	Markanvisning	2025	2027
Summa		3 824	168 024					
Summa		4 442	196 243					

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
Järnet	Brf	240	11 550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	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		1 043	39 153					

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.

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. 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).

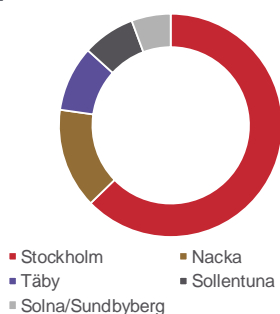
*Se även sidan 6 vad gäller försäljning i bostadsrättsprojektet Metronomen.

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.

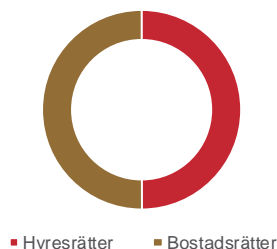
Portföljutveckling

”Inflyttningar påbörjades i bostadsrättsprojektet Metronomen under kvartalet.”

Andel byggrätter, per kommun



Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



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. Försäljningsgraden i SSMs bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 96,1 procent vid kvartalets utgång.

Under kvartalet tillträdde 73 bostadsköpare sina bostäder i bostadsrättsprojekten West Side Solna respektive Metronomen. Av projekt West Side Solnas totalt 252 bostadsköpare, har därmed 220 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Inflyttningarna i projektet fortsätter under 2020, merparten under första halvåret 2020. I projektet Metronomen påbörjades inflyttningar i mars 2020 och bedöms fortgå allteftersom hela projektet färdigställs.

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.

Under kvartalet tecknade SSM avtal om försäljning av hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters samt avsiktsförklaring om försäljning av JV-projektet Tellus Towers.

Under kvartalet tecknade SSM även ett samarbetsavtal avseende överlåtelse av projektet Järnet i Ulvsunda, Bromma, varför detta projekt har lämnat den aktiva utvecklingsportföljen.

Under 2019 skedde större justeringar i bolagets projektportfölj till följd av en översyn av byggrättsportföljen. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter än tidigare destinerades till hyresrättsprojekt. Fem projekt kvarstår fortsatt för utvärdering vid balansdagen och har därmed lämnat den aktiva utvecklingsportföljen.

Vid årets utgång uppgick den aktiva projektportföljen till 4 442 byggrätter, fördelade på för SSM relevanta mikromarknader. Cirka hälften av de 3 824 byggrätter som är under utveckling projekteras till att bli hyresrätter.

Planerade produktionsstarter i närtid är bostadsrättsprojektet Plattform West samt ett antal hyresrättsprojekt.

Projekt i produktion

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 31 mars 2020 en försäljningsgrad om 95,2 procent. Inflyttningar i projektet påbörjades i slutet av september 2019 och vid kvartalets utgång hade 220 av totalt 252 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Inflyttningarna fortsätter under 2020. Under kvartalet har förlikning i tvistemål mellan Brf WSS och en grupp bostadsköpare som önskat lämna projektet skett. Ett tvistemål som i Stockholms tingsrätt utföll till Brf WSS fördel. Tolv bostadsrätter återgick i samband med förlikningen till föreningen och kommer att säljas på nytt. Bostadsrätter som föreningen tidigare har sålt om har kunnat ske i nivå med ursprunglig ekonomisk plan. I enlighet med vad som tidigare kommunicerats är SSMs resultatpåverkan av ovan nämnda tvist marginell. Projektet drivs i samarbete med Alecta.



west side solna



metronomen

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 97,3 procent vid kvartalets utgång. Inflyttningar i projektet påbörjades i mars 2020 och under kvartalet har 31 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Brf Metronomen har efter balansdagen förlikats med ett 40-tal kunder som stämt föreningen i avsikt att lämna projektet till följd av den förskjutning som skett i projektets tidplan. Sedan tidigare har föreningen påbörjat att sälja om tvistade kundernas bostäder som varit färdigproducerade. Försäljning har skett i nivå med ursprunglig ekonomisk plan. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

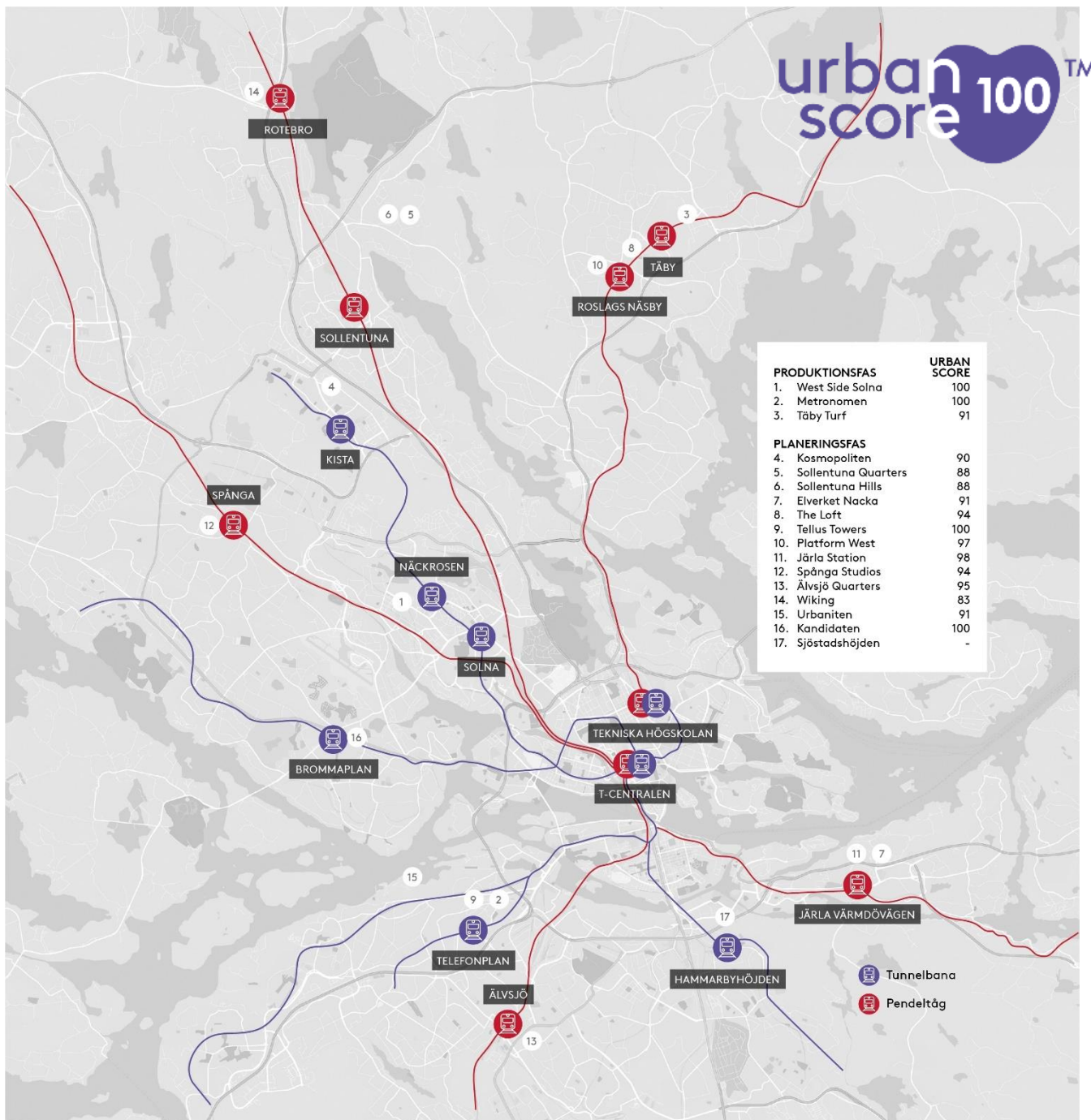
Täby Turf (Täby), ett projekt med 91 poäng i Urban Score, består av 178 hyresrätter och är SSMs första hyresrättsprojekt i produktion. Projektet utgör en del av den nya stadsdelen Täby Park som på sikt är planerad till minst 6 000 bostäder och är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Fastigheten planeras för att få en spännande gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmateriell av tegel och puts. Bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m² BOA, varav 85 procent är ett- 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. Inflyttning beräknas till 2021. Projektet är sålt via forward-fundning till bostadsbolaget Willhem till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. Willhem tillträdde projektet Q3 2019.



täby turf

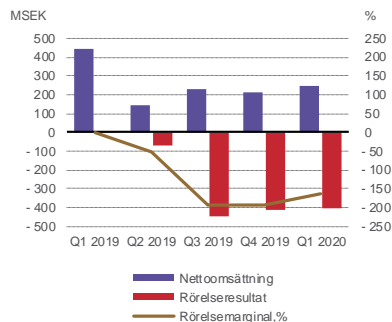
Projektportfölj

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

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12 månader



Januari – mars 2020

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 48,9 MSEK (15,4), varav 35,8 MSEK utgörs av intäktsavräkning 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 4,2 MSEK (5,0). Till följd av Täby Turfs tidiga fas skedde ingen successiv vinstavräkning under kvartalet.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -15,2 MSEK (-12,5). Se not 5 Fördelning av försäljnings- och administrationskostnader.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 10,4 MSEK (0,0). 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 avräknas successivt i takt med att bostadsrätterna tillträds och projektet färdigställs i dess helhet.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 1,3 MSEK (-5,0). Under kvartalet har 42 tillträdde bostadsrätter i West Side Solna bidragit med 6,6 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 6,4 MSEK till kvartalets resultat, fördelat på 10,4 MSEK från övriga rörelseintäkter (se ovan) samt en negativ resultatandel om -4,0 MSEK till följd av prognostiserade kostnadsökningar under kvartalet.

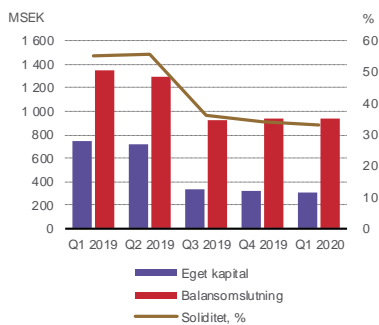
För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures, se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 0,8 MSEK (-12,4) vilket huvudsakligen kan förklaras med att positiva resultatandelar från joint ventures balanserar upp kostnader för försäljning och administration. Rörelsemarginalen uppgick till 1,6 procent (-81,8).

Kvartalets resultat uppgick till -8,5 MSEK (-19,9) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -9,3 MSEK (-8,0) samt inkomstskatt med 0,0 MSEK (0,5).

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 4 442 byggrätter (6 213) 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 618 bostäder (916) i produktion. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,1 procent (96,6).

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 31 mars 2020 till 323,1 MSEK (496,2). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjordes av bolagets verksamhet under 2019. Beslutet 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.

Kapitalbindningen för joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 mars 2020 uppgick till 286,6 MSEK (428,9). 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 kvartalen 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.

För mer information om ovan nämnda översyn, se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 15 i delårsrapport Q3 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 483,0 MSEK (493,5) varav obligationslånet utgjorde 369,0 MSEK (397,1). Under 2019 återköpte SSM egna utestående obligationer till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK för 21,8 MSEK, dvs 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 har förbundit sig att minst amortera 161,4 MSEK under 2020 och därefter 69,2 MSEK halvårsvis fram till och med 2022, samt att inte lämna utdelning fram till dess att obligationslånet är återbetalat.

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för kvartalet till 13,7 MSEK (-32,0). Det positiva kassaflödet för kvartalet kan huvudsakligen hänföras till avyttringen av projektet Bromma Square under Q4 2019 som gav ett positivt tillskott om 42,9 under Q1 2020.

Övrig information

Säsongsvariationer

SSMs 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 – mars 2020 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -3,9 MSEK (-0,5).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 753,9 MSEK (1 052,8). Balansräkningens tillgångssida minskade med 298,8 MSEK jämfört med 31 mars 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 370,4 MSEK (642,6).

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

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 42 personer (68) varav 19 personer (27) var kvinnor. Minskningen kan huvudsakligen hänföras till naturlig avgång samt avyttringen av entreprenadverksamheten som skedde under 2019.

Transaktioner med närstående

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

Vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020 bemyndigades styrelsen att godkänna försäljningen av hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters till närstående samt samarbetsavtal avseende bostadsrättsprojektet Järnet i Ulvsunda, Bromma till samma närstående. Under kvartalet slutfördes samarbetsavtalet avseende projektet Järnet och 0,5 MSEK 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 resultat tillväxt 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 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 presenteras i årsredovisning 2019 i not 15 Finansiell riskhantering på sidorna 63 – 67.

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 ingången av kvartalet innehades aktier motsvarande 68,9 procent av kapital och röster i bolaget av Eurodevelopment Holding AG. Ingen annan aktieägare ägde mer än 10,0 procent av kapital och röster.

Under kvartalet har större ägarförändringar skett och Eurodevelopment Holding AG har avyttrat 29,6 procent av sina aktieinnehav till Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt 29,6 procent av sitt innehav till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Utöver detta har även bolagets tidigare aktieägare Gösta Welandsson med bolag ökat sitt innehav till totalt 12,4 procent (varav 2,7 procent av ägs av Weland Holding via kapitalförsäkring).

Vid utgången av kvartalet ägde Eurodevelopment Holding AG 29 056 aktier i bolaget.

IFRS 8 – redovisning av segment

SSM har efter analys och bedömning om principer för redovisning och rapportering konstaterat att det inte föreligger något behov av segmentsredovisning för bolaget. Om och när verksamheten följs och styrs utifrån fler segment ska bolaget infoga segmentsredovisning i sina finansiella rapporter.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSMs företrädesemission om 157,0 MSEK fulltecknades i början av april 2020, varav 84,5 procent av erbjudna aktier tecknades med stöd av teckningsrätter. Antalet aktier och röster ökade med 19 626 271 stycken. Utspädningseffekten uppgick till 33,3 procent.

Bostadsrättsprojektet Täby Market har återlämnats till Täby kommun av kommersiella skäl och cirka 8,7 MSEK i erlagd handpenning kommer att återbetalas till SSM under Q2 2020.

Till följd av SSMs omställning till utveckling av hyresrättsprojekt avser bolaget att minska antalet medarbetare inom marknads- och säljorganisationen. Anpassningen bedöms medföra en årlig kostnadsbesparing om 6,5 MSEK och belastar Q2 2020 med cirka 3,3 MSEK i omstruktureringskostnader. Som en konsekvens av att covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna avser SSM införa korttidsarbete för delar av bolagets verksamhet.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	48,9	15,4	245,9	212,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-44,7	-10,3	-426,2	-391,9
Bruttoresultat	4,2	5,0	-180,3	-179,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-15,2	-12,5	-71,6	-68,8
Resultatandel i joint ventures	1,3	-5,0	-26,7	-33,0
Övrig rörelseintäkt/-kostnad	10,4	-	-123,7	-134,2
Rörelseresultat	0,8	-12,4	-402,3	-415,5
Finansiella intäkter	2,2	2,5	19,1	19,4
Finansiella kostnader	-11,5	-10,4	-54,3	-53,2
Finansiella poster – netto	-9,3	-8,0	-35,1	-33,8
Resultat före skatt	-8,5	-20,4	-437,4	-449,3
Inkomstskatt	-	0,5	1,3	1,8
PERIODENS RESULTAT	-8,5	-19,9	-436,1	-447,5
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-8,5	-19,9	-436,1	-447,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT	-8,5	-19,9	-436,1	-447,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	-0,22	-0,51	-11,11	-11,40
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

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	2,2	3,5	2,6
Summa immateriella tillgångar	2,2	3,5	2,6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,1	0,3	0,2
Nyttjanderätter	29,1	43,3	30,2
Summa materiella anläggningstillgångar	29,2	43,6	30,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	131,9	154,3	130,6
Fordringar hos joint ventures	145,0	254,4	129,3
Övriga långfristiga fordringar	93,7	90,8	82,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	370,6	499,6	342,3
Summa anläggningstillgångar	402,1	546,6	375,3
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	317,2	493,4	313,8
Färdigställda bostäder	5,9	2,8	2,8
Summa varulager	323,1	496,2	316,6
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	41,4	40,6	16,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	-	6,5	0,4
Fordringar hos joint ventures	9,7	20,1	19,1
Skattefordringar	0,9	1,0	0,9
Övriga fordringar	5,4	12,7	47,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,4	5,8	8,5
Likvida medel	152,7	220,7	155,3
Summa omsättningstillgångar	536,6	803,6	564,5
SUMMA TILLGÅNGAR	938,6	1 350,2	939,8

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	-235,1	201,0	-226,6
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	310,6	746,7	319,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	310,6	746,7	319,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	207,6	397,1	-
Skulder till kreditinstitut	114,0	-	114,0
Övriga långfristiga skulder	24,3	38,5	26,0
Avsättningar	6,2	7,7	5,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	352,5	443,9	146,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	-	1,0	-
Obligationslån	161,4	-	368,3
Skulder till kreditinstitut	-	96,3	-
Förskott från kunder	4,6	-	10,2
Leverantörsskulder	40,9	15,2	27,8
Avsättningar	16,3	12,1	19,0
Aktuella skatteskulder	0,5	1,3	1,4
Fakturerade ej upparbetade intäkter	15,5	-	-
Övriga skulder	13,7	9,0	13,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,5	24,7	34,6
Summa kortfristiga skulder	275,4	159,6	474,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	938,6	1 350,2	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			-19,9	-19,9	-	-19,9
Summa totalresultat			-19,9	-19,9	-	-19,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-03-31	39,3	506,5	201,0	746,7	0,0	746,7
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-447,5	-447,5	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			-8,5	-8,5	-	-8,5
Summa totalresultat			-8,5	-8,5	-	-8,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2020-03-31	39,3	506,5	-235,1	310,6	0,0	310,6

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	0,8	-12,4	-402,3	-415,5
Ej likviditetspåverkande poster	-8,0	0,1	319,2	327,3
Upparbetad vinst i joint ventures	-1,3	5,0	26,7	33,0
Erhållen ränta	-	-	2,4	2,4
Utbetald ränta	-8,4	-9,4	-49,9	-51,0
Utbetalda inkomstskatter	-0,9	-0,7	0,5	0,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-17,9	-17,5	-103,4	-103,0
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	-6,1	-29,5	15,6	-7,8
Minskning/ökning av kundfordringar	-25,0	1,7	-0,7	26,0
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	56,5	30,2	20,0	-6,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14,1	-11,1	26,5	1,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-7,8	-5,8	22,2	24,2
Summa förändring av rörelsekapital	31,6	-14,4	83,5	37,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,7	-32,0	-19,9	-65,5
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,6	-0,7	-1,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-17,0	-19,7	-105,3	-108,0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	2,5	-	68,5	66,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,5	-20,3	-37,4	-43,3
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Ökning av långfristiga skulder	-	-	114,0	114,0
Amortering av långfristiga skulder	-1,7	-1,8	-6,2	-6,2
Amortering av kortfristiga skulder	-	-	-118,5	-118,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,7	-1,8	-10,6	-10,7
Minskning/ökning av likvida medel	-2,5	-54,1	-68,0	-119,5
Likvida medel vid periodens början	155,3	274,8	220,7	274,8
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	152,7	220,7	152,7	155,3

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	3,0	4,0	12,9	13,9
Kostnader för produktion och förvaltning	-	-	-0,1	-0,1
Bruttoresultat	3,0	4,0	12,8	13,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-4,9	-6,9	-37,9	-39,9
Rörelseresultat	-1,9	-2,9	-25,1	-26,1
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-	-239,2	-239,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,8	11,5	37,5	42,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,9	-9,1	-45,5	-45,7
Resultat efter finansiella poster	-3,9	-0,5	-272,3	-268,8
Skatter	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-3,9	-0,5	-272,3	-268,8

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233,1	472,3	233,1
Fordringar hos koncernföretag	460,3	512,8	471,8
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	696,4	988,0	707,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	44,1	50,0	57,0
Fordringar hos joint ventures	-	0,1	-
Övriga fordringar	0,0	0,5	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,1	6,1	7,3
Kassa och bank	11,4	8,0	0,8
Summa omsättningstillgångar	57,6	64,7	65,4
SUMMA TILLGÅNGAR	753,9	1 052,8	773,2
(MSEK)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,5	506,5
Fritt eget kapital	-171,5	97,4	97,4
Periodens resultat	-3,9	-0,5	-268,8
Summa eget kapital	370,4	642,6	374,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	207,6	397,1	-
Summa långfristiga skulder	207,6	397,1	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	161,4	-	368,3
Skuld till koncernföretag	0,1	-	0,6
Leverantörsskulder	3,8	2,8	9,8
Övriga skulder	2,2	0,8	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	8,5	9,4	20,2
Summa kortfristiga skulder	176,0	13,0	398,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	753,9	1 052,8	773,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4	643,1
Totalresultat				
Periodens resultat			-0,5	-0,5
Summa totalresultat			-0,5	-0,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-03-31	39,3	506,5	96,9	642,7
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			-3,9	-3,9
Summa totalresultat			-3,9	-3,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2020-03-31	39,3	506,5	-175,4	370,4

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-1,9	-2,9	-25,1	-26,1
Erhållen ränta	6,8	11,5	28,3	33,0
Utbetald ränta	-8,2	-8,4	-42,6	-42,8
Betalda inkomstskatter	-	0,2	0,0	0,2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-3,2	0,4	-39,4	-35,8
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	18,3	-4,1	10,5	-11,9
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-6,0	-0,8	1,0	6,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-10,1	-6,2	0,6	4,5
Summa förändring av rörelsekapital	2,2	-11,1	12,1	-1,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-1,0	-10,7	-27,3	-37,0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	11,5	-9,7	52,5	31,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11,5	-9,7	52,5	31,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av kortfristiga skulder	-	-	-21,8	-21,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-21,8	-21,8
Minskning/ökning av likvida medel	10,5	-20,4	3,4	-27,6
Likvida medel vid periodens början	0,8	28,4	8,0	28,4
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	11,4	8,0	11,4	0,8

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.

Tillgången nyttjanderätt klassificerades fram till Q3 2019 som övrig finansiell 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 i 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	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Obligationslån	369,0	397,1	368,3
Skulder till kreditinstitut	114,0	96,3	114,0
Övriga långfristiga skulder	24,3	38,5	26,0
SUMMA UPPLÅNING	507,3	532,0	508,3

Verkligt värde	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Obligationslån	369,0	400,0	369,0
Skulder till kreditinstitut	114,0	96,3	114,0
Övriga långfristiga skulder	24,3	38,5	26,0
SUMMA UPPLÅNING	507,3	534,9	509,0

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	Jan-mar		
	2020	2019	2019
Bostadsproduktion (inkl utveckling)	44,3	9,8	195,5
Fastighetsförvaltning	2,0	2,3	6,6
Hysesintäkter	2,6	2,6	9,5
Övriga intäkter	0,1	0,6	0,7
TOTAL	48,9	15,4	212,3
Totala intäkter från större kunder	41,4	8,9	173,3
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	2	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Fördelning av koncernens försäljnings- och administrationskostnader.

	Jan-mar		
	2020	2019	2019
OH-kostnader	-6,3	-8,8	-35,2
Lönekostnader	-14,5	-21,2	-80,0
Administration balanserat	2,1	9,6	20,8
Tid balanserat	5,1	9,6	34,3
Avskrivningar	-1,6	-1,7	-8,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-15,2	-12,5	-68,8

OH- och lönekostnader uppgick under kvartalet till -20,8 MSEK (-30,0). Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan kvartalen som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under kvartalet uppgick till 7,2 MSEK (19,2).

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-mar

Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	168,3	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-147,8	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,0
Rörelseresultat	20,2	-0,1
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-	-1,0
Resultat före skatt	20,2	-1,0
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	20,2	-1,0

Balansräkning i sammandrag

2020-03-31

2019-03-31

Omsättningstillgångar	2020-03-31	2019-03-31
Kassa och bank	185,5	85,2
Projektfastigheter	177,4	557,9
Övriga omsättningstillgångar	47,2	2,0
Summa omsättningstillgångar	410,0	645,0
Kortfristiga skulder	-39,8	-29,4
Summa kortfristiga skulder	-39,8	-29,4
Långfristiga finansiella skulder	-221,0	-557,6
Övriga långfristiga skulder	-6,4	-5,7
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-227,3	-563,3
NETTOTILLGÅNGAR	142,9	52,3

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-mar

Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,4	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,1
Rörelseresultat	-0,5	-0,5
Finansiella kostnader	-0,4	-0,3
Resultat före skatt	-1,0	-0,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-1,0	-0,7

Balansräkning i sammandrag

2020-03-31

2019-03-31

Omsättningstillgångar	2020-03-31	2019-03-31
Kassa och bank	1,0	3,0
Övriga omsättningstillgångar	29,0	34,1
Summa omsättningstillgångar	30,2	37,1
Kortfristiga skulder	-33,4	-34,1
Summa kortfristiga skulder	-33,4	-34,1
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-	-3,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,9	-2,3
NETTOTILLGÅNGAR	-2,3	0,8

PROFI Turbinhallen (avslutat 2019)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

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

Balansräkning i sammandrag	2020-03-31	2019-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,3
Övriga omsättningstillgångar	-	6,7
Summa omsättningstillgångar	-	11,0
Kortfristiga skulder	-	-7,4
Summa kortfristiga skulder	-	-7,4
NETTOTILLGÅNGAR	-	3,6

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	44,4	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-52,1	-1,2
Övriga rörelsekostnader	-0,6	-0,7
Rörelseresultat	-8,3	-1,9
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-0,2	-0,1
Resultat före skatt	-8,5	-2,0
Skatt på årets resultat	-0,1	-
PERIODENS RESULTAT	-8,6	-2,0

Balansräkning i sammandrag	2020-03-31	2019-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	104,6	21,9
Projektfastigheter	579,3	578,6
Övriga omsättningstillgångar	47,2	10,2
Summa omsättningstillgångar	731,1	610,7
Kortfristiga skulder	-508,2	-43,3
Summa kortfristiga skulder	-508,2	-43,3
Långfristiga finansiella skulder	-	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-0,2	-0,4
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,2	-325,9
NETTOTILLGÅNGAR	222,7	241,5

PROFI Bromma Square (avslutat 2019)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	-	5,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-1,7
Övriga rörelsekostnader	-	-0,2
Rörelseresultat	-	3,1
Finansiella kostnader	-	-2,1
Resultat före skatt	-	1,1
Skatt på årets resultat	-	-0,2
PERIODENS RESULTAT	-	0,8
Balansräkning i sammandrag	2020-03-31	2019-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,8
Övriga omsättningstillgångar	-	2,1
Summa omsättningstillgångar	-	6,9
Kortfristiga skulder	-	-12,3
Summa kortfristiga skulder	-	-12,3
Anläggningstillgångar	-	275,9
Långfristiga finansiella skulder	-	-233,1
Övriga långfristiga skulder	-	-7,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	35,7
NETTOTILLGÅNGAR	-	30,3

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	0,4	0,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,5	0,0
Övriga rörelsekostnader	-	-0,0
Rörelseresultat	-0,0	0,1
Finansiella intäkter	3,8	-
Finansiella kostnader	-3,9	-0,8
Resultat före skatt	-0,0	-0,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,0	-0,7
Balansräkning i sammandrag	2020-03-31	2019-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,8	0,6
Projektfastigheter	385,7	422,0
Övriga omsättningstillgångar	4,8	0,3
Summa omsättningstillgångar	391,2	422,9
Kortfristiga skulder	-1,3	-6,3
Summa kortfristiga skulder	-1,3	-6,3
Långfristiga finansiella skulder	-388,5	-413,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-388,5	-413,2
NETTOTILLGÅNGAR	1,4	3,3

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder			
Aktiepantstättning	-59,8	104,1	-55,1
Fastighetsinteckningar	97,2	97,2	97,2
Pantsatt lån	28,2	-	28,2
Företagsinteckning	-	23,7	-
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0
Summa	68,6	228,0	73,3
Eventalförpliktelser			
Borgensåtaganden förvärv	72,8	10,3	72,8
Borgensåtaganden annans skuld	88,3	170,8	124,0
Borgensåtaganden förskottgarantier	7,5	14,2	14,2
Summa	168,6	195,3	211,0
Moderbolaget			
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

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

Se not 27 i årsredovisning 2019 för förklaringar och ytterligare information om Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

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 13 maj 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 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 vid periodens slut.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställt.

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 Q2 2020	27 augusti 2020
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. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 maj 2020 kl 08:15 CEST.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

