

Januari – juni 2018

”Viss stabilisering  
av bostadsmarknaden i Stockholm.”



### Sammanfattning april – juni 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 73,1 MSEK (168,4).
- Rörelseresultatet uppgick till 1,4 MSEK (19,7) och rörelsemarginalen till 1,9% (11,7).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 85,9 MSEK (-230,7).
- 33 förhandsavtal tecknades under kvartalet.
- Projekt Sollentuna Hills delades upp i två projekt med 94 bostadsrätter respektive 94 hyresrätter. Hyresrättsprojektet har produktionsstartats i egen regi.
- Bolagets obligationsvillkor förändrades under kvartalet. Efter förändringen har bolaget möjlighet att produktionsstarta projekt med en lägre säljgrad än idag, förutsatt att bolagets samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent.
- Finalist i tävling om att utveckla en ny stadsdel i Sollentuna.
- Koncernledningen utökades med nyrekrytering av Maria Boudrie i rollen som chefsjurist och Christer Ljung i rollen som inköpschef.

### Sammanfattning januari – juni 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 168,6 MSEK (304,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 9,3 MSEK (40,9) och rörelsemarginalen till 5,5% (13,4).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 28,7 MSEK (-232,2).
- 39 förhandsavtal tecknades under perioden.
- Produktionsstart i egen regi av Täby Turf och Sollentuna Hills med totalt 273 hyresrätter. Ingen projektavräkning sker av hyresrättsprojekt i egen regi.
- Avsiktsförklaring tecknades om ensamrätten till att förvärva 1 200 byggrätter i Segeltorp, Rotebro, Spånga samt i centrala delarna av Täby, till ett projektvärde om 3,5 miljarder SEK.
- Erhållet markanvisning från Stockholms stad avseende 100 studentbostäder vid Brommaplan.
- Tidigt samråd för Tellus Towers pågick under våren. Stockholms Stadsbyggnadskontors ställningstagande från det tidiga samrådet väntas under hösten 2018. Därefter följer ordinarie samråd.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	73,1	168,4	168,6	304,9	380,0	516,2
Nettoomsättning JV	77,6	79,7	162,8	200,1	383,8	421,0
Bruttoresultat	5,0	33,2	16,6	57,0	27,5	68,0
Rörelseresultat	1,4	19,7	9,3	40,9	138,6	170,2
Periodens resultat efter skatt	-8,5	11,5	-6,9	25,8	106,5	139,2
Bruttomarginal, %	6,9	19,7	9,8	18,7	7,2	13,2
Rörelsemarginal, %	1,9	11,7	5,5	13,4	36,5	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	2,0	0,7	2,2	3,4	4,1
Soliditet, %	61,5	54,9	61,5	54,9	61,5	59,2
Räntabilitet på eget kapital, %	-3,5	7,9	-1,4	9,0	11,8	22,0
Resultat per aktie, SEK	-0,22	0,30	-0,18	0,75	2,71	3,78
Antal förvärvade byggrätter	-	485	100	1 015	1 020	1 935
Antal färdigställda bostadsrätter	249	-	515	255	515	255
Antal produktionsstartade bostadsrätter	-	204	-	204	-	204
Antal bostadsrätter i produktion	899	1 415	899	1 415	899	1 414
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i pågående produktion	861	1 353	861	1 353	861	1 371
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	95,8	95,6	95,8	95,6	95,8	97,0
Antal produktionsstartade hyresrätter	94	-	273	-	273	-
Antal hyresrätter i produktion	273	-	273	-	273	-

<sup>1</sup> SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäcks- och resultatteffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en tolv månadersperiod.

# VD-kommentar



”Under de sista 18 månaderna har vi färdigställt cirka 770 bostäder i slutsålda projekt – vilket bekräftar behovet av prisvärda och smarta bostäder i urbana miljöer.”

## Viss stabilisering på en fortsatt avvaktande marknad

Det avvaktande läget på marknaden för bostadsrätter kvarstod under andra kvartalet 2018, dock på en mer stabiliserad nivå. Vi upplever att många kunder har svårt att med trygghet ingå bindande avtal långt innan tillträde kan ske. Bolaget arbetar aktivt för att skapa nya produkter som kan ge kunderna önskad finansiell komfort vid köptillfället. Vår försäljningstakt utvecklades försiktigt positivt under kvartalet, men skiljer sig betydligt från de höga jämförelsetal som både marknaden och vi själva hade motsvarande kvartal föregående år. Vid rapportdatum har vi tecknat 55 förhandsavtal under året, varav 33 under andra kvartalet. I några av våra säljstartade projekt har vi ännu inte påbörjat konvertering till förhandsavtal, vilket påverkat antalet möjliga tecknade förhandsavtal under året. Vår ambition är att kunna påbörja konvertering av vissa av dessa projekt under andra halvåret.

## Ökad flexibilitet till att starta projekt i ett tidigare skede

Under kvartalet har bolagets obligationsvillkor justerats, vilket möjliggör för SSM att starta produktion av enskilda projekt till en initialt lägre försäljningsgrad än idag. En förutsättning är dock att försäljningsgraden för bolagets samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent. Vår möjlighet att isolerat starta produktion av projekt om försäljningsgraden uppgår till minst 50 procent gäller även fortsättningsvis. De förändrade villkoren ger oss önskad flexibilitet för fortsatt tillväxt. Försäljningsgraden i vår pågående produktion uppgick till 95,8 procent vid kvartalets utgång.

## Minskad aktivitetsnivå påverkar resultatutveckling i närtid

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 1,4 MSEK och avspeglar den minskade aktivitetsnivån i vår produktion för närvarande. Under kvartalet produktionsstartades vårt andra hyresrättsprojekt med 94 hyresrätter, vilket gör att vi under första halvåret produktionsstartat 273 hyresrätter. Produktionsstarten av hyresrättsprojekten har skett i egen regi och ger därmed ingen vinstavräkning. Byggnationen av West Side Solna fortsätter enligt plan. Metronomen har påverkats negativt av ökade prognostiserade kostnader för byggnation och finansiering, något som påverkat kvartalets resultat negativt med -7,1 MSEK. Kvartalets starka kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 85,9 MSEK och kan till största del förklaras av att Turbinhallen är i slutskedet av inflyttning och färdigställande. Rörelsemarginalen uppgick till 1,9 procent till följd av det lägre bruttoresultatet och lägre resultatandelar från JV. Under kvartalet har vi fortsatt att optimera projekten med våra egna medarbetare och successivt minskat på konsultstöd samt begränsat investeringar i utvecklingsprojekt. Vidare har vår nyrekryterade inköpschef intensifierat arbetet med att förstärka vår logistik och materialhantering, i syfte att uppnå en förbättrad kostnads- och marginalutveckling framöver.

## Rätt positionerade för framtida tillväxt

Den strukturella bostadsbristen är påtaglig, något som borgar för att marknaden bör återhämta sig när hushållen återfått förtroendet för framtida pris- och utbudsnivåer samt anpassat sig till det utökade amorteringskravet. Det är bra med en sund amorteringskultur, samtidigt bör beslutsfattare och långivare, reflektera över och agera på, konsekvenserna som det utökade amorteringskravet tillsammans med höga fiktiva kalkylräntor innebär. Unga kan inte flytta hemifrån och familjer kan inte anpassa sitt boende efter livets olika situationer och skeden. I den kalibrering av marknaden som nu pågår är det dock vår uppfattning att SSM med våra prisvärda, yteffektiva och kommunikationsnära bostäder är rätt positionerade, när befintliga och blivande stockholmare behöver anpassa sig till rådande förutsättningar. Vårt konkurrenskraftiga kunderbudande bekräftas även av det faktum att SSM under de senaste 18 månaderna har färdigställt cirka 770 bostäder där samtliga är slutsålda.

### Mattias Roos

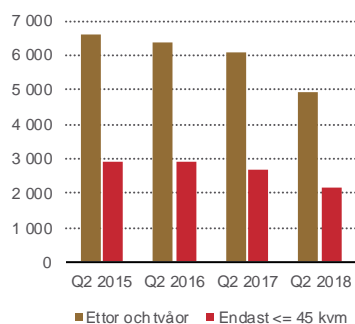
VD & koncernchef

# Storstockholms bostadsmarknad

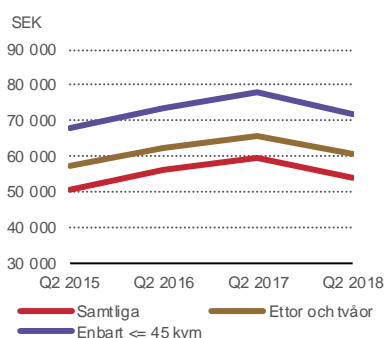
”Att allt fler hushåll tror på stigande priser är i sig stabiliserande för bostadsmarknaden.”

Källa: SEB augusti 2018

## Antal sålda bostadsrätter (ettor & tvåor) i Storstockholm



## Genomsnittligt pris för bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik juli 2018

## Tecken på en viss stabilisering av bostadsmarknaden

SEB:s Boprisindikator från augusti 2018 anger att hushållens förtroende för bostadsmarknaden är på väg tillbaka. Det är fortsatt stockholmarna som är mest tveksamma till den kommande prisutvecklingen vilket är naturligt med hänsyn till höga prisnivåer och rapporter om trög försäljning och möjligt överutbud i vissa segment. Att hushållen tror på stigande priser är i sig stabiliserande för bostadsmarknaden. Samtidigt kommenterar SEB att många fastighetsmäklare, ekonomer och andra bedömare är tveksamma inför höstens prisutveckling och att det därmed kan vara för tidigt att blåsa faran över.

Riksbanken beslutade den 4 juli 2018 att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Även prognosen för reporäntan är oförändrad och indikerar som tidigare att långsamma höjningar av reporäntan inleds mot slutet av 2018.

## Nya finansiella villkor leder till tapp i antalet sålda bostäder

Enligt Svensk Mäklarstatistik har, vid en årsvis jämförelse, det totala antalet sålda bostadsrätter med ett till två rum och kök minskat under andra kvartalet, detsamma gäller för hela första halvåret 2018. För andra kvartalet uppgick antalet sålda ettor och tvåor till 4 915 stycken (6 107). Försäljningen av antalet bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek minskade till 2 139 stycken (2 688). Motsvarande halvårssiffror uppgick till 10 680 stycken (12 006) respektive 4 901 stycken (5 441). Förändringen kan sannolikt förklaras av det utökade amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018 samt bankernas interna kalkylräntor som har gjort det allt svårare för Stockholms invånare att finansiera sina bostadsköp samt ta sig in på bostadsmarknaden.

## Stabiliserad prisnivå samt viss prisökning av mindre bostäder

Enligt Svensk Mäklarstatistik har de genomsnittliga bostadspriserna i Stockholms län avtagit från de höga jämförelsetal som fanns samma kvartal föregående år. Prisnivån på bostadsrätter inom Storstockholm minskade med -8,9 procent, och uppgick till 54 165 SEK (59 432). Dock går det att se en stabilisering av prisnivån vid jämförelse med första kvartalet 2018, där förändringen endast minskade med -0,8 procent. Prisnivån för ettor och tvåor minskade med -7,6 procent och uppgick till 60 838 SEK (65 831). Bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek, minskade med -7,6 procent vid en årlig kvartalsvis jämförelse och uppgick till 71 927 SEK (77 859). Från juni till juli 2018 ökade genomsnittspriser med 6,1 procent för bostäder upp till 45 kvadratmeter i Storstockholm. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser utifrån denna förändring.



# Projektportfölj

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sållda		Säljgrad <sup>1)</sup>
				Produktionsstart	Inflyttning	Under Q2 2018	Totalt	Under Q2 2018	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q2 2018	Totalt <sup>1)</sup>		
Turbinhallen <sup>4)</sup>	205	12 871	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q3 2018	-	205	-	-	-	205	100,0%
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q1 2018 - Q3 2018	-	50	-	-	2	50	88,0%
West Side Solna <sup>4)</sup>	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	-	-	-	248	98,4%
Metronomen <sup>4)</sup>	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q4 2020	-	188	-	-	-	183	97,3%
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q3 2021 - Q1 2022	-	204	-	-	1	181	88,7%
<b>Summa</b>	<b>899</b>	<b>44 767</b>									<b>3</b>	<b>867</b>	<b>95,8%</b>

## PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER

Täby Turf <sup>2)</sup>	179	8 630	Täby		Q1 2018	2020							
Sollentuna Hills <sup>2)</sup>	94	5 070	Sollentuna		Q2 2018	2020							
<b>Summa</b>	<b>273</b>	<b>13 700</b>											

## FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sållda		Säljgrad <sup>1)</sup>
				Produktionsstart	Inflyttning	Under Q2 2018	Totalt	Under Q2 2018	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q2 2018	Totalt <sup>1)</sup>		
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2018	2021	-	94	-33	5	19	25	20,2%
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2018	2020	-	109	-	-	-	48	44,0%
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2019	2020	-	90	-	8	-	-	n/a
Elverket i Nacka 1 <sup>4)</sup>	168	8 401	Nacka	2017-10-05	2018	2021	-	168	-13	16	11	12	6,5%
Bromma Boardwalk	274	17 853	Mariehäll	2017-10-18	2018	2020	-	274	-	30	-	-	n/a
Tentafabriken <sup>4)</sup>	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2019	2020	-	72	2	10	-	2	n/a
<b>Summa</b>	<b>807</b>	<b>43 071</b>					<b>807</b>	<b>-44</b>	<b>69</b>	<b>30</b>	<b>87</b>	<b>21,0%</b>	

## PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan		
				Produktionsstart	Inflyttning	
The Loft <sup>2,4)</sup>	120	2 968	Täby		2019	2021
Tellus Lamell <sup>2,4)</sup>	18	1 475	Telefonplan		2019	2022
Tellus Towers (78) <sup>3,4)</sup>	683	28 034	Telefonplan	2019	2019	2022
Tellus Towers (58) <sup>3,4)</sup>	533	22 165	Telefonplan	2019	2019	2022
Järla Station <sup>4)</sup>	312	13 546	Nacka	2019	2020	2023
Elverket i Nacka 2 <sup>4)</sup>	273	10 963	Nacka	2019	2019	2021
Clustret	370	19 000	Jakobsberg	2019	2019	2022
Spånga Studios	140	5 600	Spånga	2019	2019	2021
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2019	2020	2021
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2019	2020	2021
Wiking	150	7 000	Sollentuna	2019	2020	2021
Bromma Square <sup>2,4)</sup>	110	5 800	Bromma		2020	2021
Bromma Square <sup>4)</sup>	85	4 550	Bromma	2020	2020	2022
Bromma Square <sup>4)</sup>	160	8 500	Bromma	2021	2021	2023
Akalla City	180	8 700	Akalla	2020	2020	2022
East Side Spånga	230	10 650	Spånga	2019	2020	2021
Bällstaviken	240	11 550	Ulvsunda	2019	2020	2021
Älvsjö Quarters <sup>2)</sup>	516	21 000	Älvsjö		2020	2022
Kandidaten <sup>2,4)</sup>	100	2 700	Bromma		2020	2021
<b>Summa</b>	<b>4 560</b>	<b>200 801</b>				
<b>Summa 2018-06-30</b>	<b>6 539</b>	<b>302 339</b>				

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

<sup>1)</sup> Totalt antal tecknade bokningsavtal (bokade) eller legalt bindande förhandsavtal (sålda) gäller per 27 augusti 2018. Försäljningsgrad är dock beräknad per balansdag 30 juni 2018.

<sup>2)</sup> Hyresrätt.

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

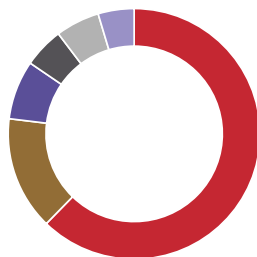
<sup>4)</sup> Joint ventures. SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). 58,0 procent av SSM:s byggrätter var vid kvartalets utgång inom ramen för JV-samarbeten.



# Portföljutveckling

”Sollentuna Hills – SSM:s andra hyresrättsprojekt produktionsstartades under kvartalet.”

Andel bygggrätter, per kommun



■ Stockholm  
 ■ Nacka  
 ■ Täby  
 ■ Sollentuna  
 ■ Jakobsberg  
 ■ Solna/Sundbyberg

SSM:s vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Bolaget vill därför producera bostäder med olika upplåtelseformer som invånare med normala inkomster eller sedvanligt studiestöd har råd med. Bolagets bostäder är till största del smarta ettor och tvåor. Bostäderna är belägna utanför city med närhet till spårbunden kommunikation, vilket följer av målgruppens preferenser. Bolagets långsiktiga målsättning är en produktion om cirka 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder.

Vid kvartalets utgång uppgick projektportföljen till 6 539 bygggrätter. Bromma Tracks 1 med 249 bostadsrätter har färdigställts under kvartalet samtidigt som portföljen har utökats med 13 bygggrätter till följd av projektoptimering.

Även projekten The Tube och Turbinhallen börjar närma sig färdigställande. Både projekten är slutsålda och merparten av kunderna har tillträtt och flyttat in under första halvåret. De sista kunderna tillträder och flyttar in i projekten under tredje kvartalet 2018.

Projekt Sollentuna Hills har delats upp i två projekt med 94 bostadsrätter respektive 94 hyresrätter.

SSM har fram till rapportdatum tecknat 55 förhandsavtal, varav 33 stycken under andra kvartalet. Försäljningen har framförallt skett i Sollentuna Hills, där bolaget har påbörjat konvertering från bokningsavtal till förhandsavtal i början av maj.

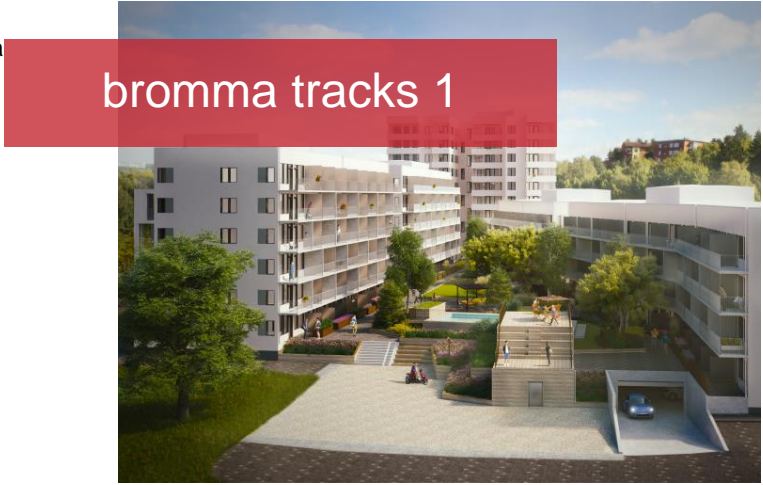
Försäljningsgraden i SSM:s pågående produktion av bostadsrätter uppgick till 95,8 procent vid kvartalets utgång.

Bolagets andra hyresrättsprojekt Sollentuna Hills, med 94 hyresrätter, produktionsstartades under kvartalet. Totalt har 273 hyresrätter produktionsstartats under första halvåret.

Av de 5 367 bygggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 78,2 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 21,8 procent till hyresrätter. Ytterligare cirka 1 000 bygggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter. De bostadsrätter som skulle kunna vara aktuella att konvertera till hyresrätter kommer fortfarande att ge ett positivt resultatbidrag efter konvertering.

# Urval av aktuella projekt

Bromma Tracks 1 (Bromma) är en fastighet med fem hus och består av 249 bostadsrätter. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 31 – 82 m<sup>2</sup>, varav 86 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 31 – 61 m<sup>2</sup>. Det yt-effektiva boendet är strategiskt placerat i närheten av Brommaplan och varje bostad är utrustad med en egen balkong eller uteplats. Projektet har även en gemensam utomhuspool samt uteplats med grönska, sittgrupper och möjlighet till att grilla. Ett stenkast bort ligger lummiga grönområden och Lillsjön. Projektet, som har drivits i egen regi, är slutsålt och färdigställdes under kvartalet.



bromma tracks 1



sollentuna hills

Sollentuna Hills (Sollentuna) är beläget i det framväxande urbana Väsjön med närhet till naturreservat, idrotts- och rekreationsmöjligheter. Inom Väsjön förbereds för omkring 4 400 bostäder i form av villor, stadsradhus och flerbostadshus. Arkitekturen består av putsad fasad och varierad höjd på huskropparna. Projektet delades upp till två projekt under kvartalet och består därefter av 94 bostadsrätter och 94 hyresrätter. Total BOA i de båda projekten uppgår till 10 960 m<sup>2</sup>. Ett flertal bokningsavtal annullerades i samband med uppdelningen och vid rapportdatum fanns 5 bokningsavtal och 25 tecknade förhandsavtal i bostadsrättsprojektet. Hyresrättsprojektet produktionsstartades under kvartalet. Inflyttning beräknas till 2020 – 2021. Projekten drivs i egen regi.

West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt beläget vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreationsmöjligheter. Byggnaden kommer att bli sex till åtta våningar hög. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m<sup>2</sup>, varav 91 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 23 – 56 m<sup>2</sup>. Total BOA uppgår till 11 906 m<sup>2</sup>. De flesta bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhus-pool. På nedre våningarna planeras för café och butiker. Projektet har en försäljningsgrad om 98,4 procent per 30 juni 2018. 56 bostadsköpare har vänt sig till domstol för att häva sina köp. Föreningen bestrider detta med utgångspunkt att förhandsavtalen är legalt bindande. Inflyttning är beräknad att kunna påbörjas under tredje kvartalet 2019.

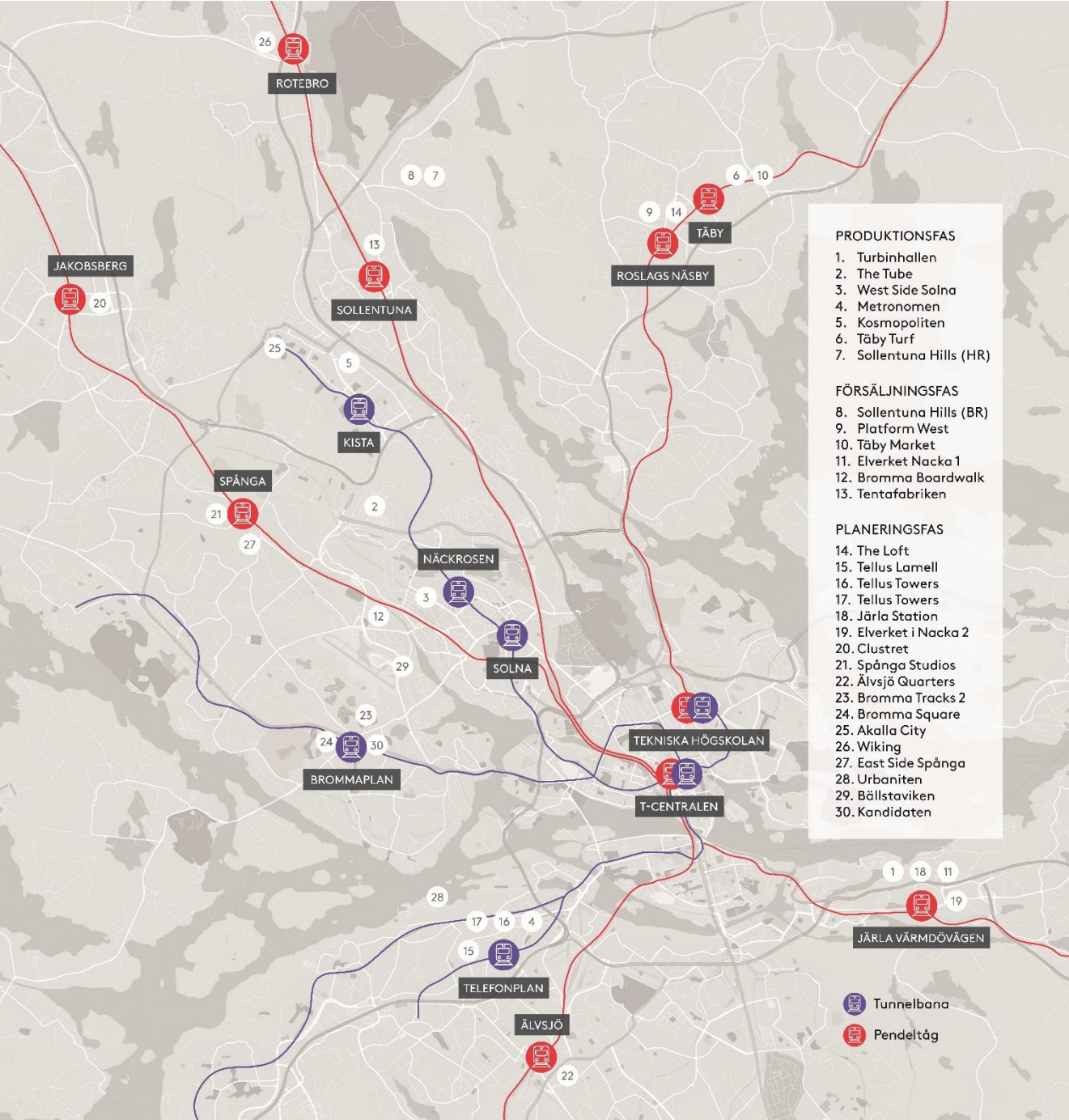


west side solna



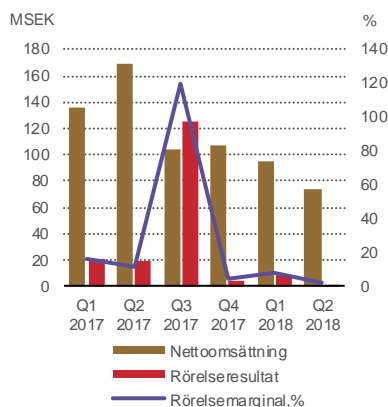
# Projektportfölj

SSM:s bostadsprojekt har ett gemensamt geografiskt kriterium: de ligger på bekvämt avstånd till tunnelbane- eller pendeltågsstationer. Helt i linje med vad som efterfrågas av bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter.



# Kommentarer till resultatutveckling

## Nettoomsättning, rörelseresultat, rörelsemarginal



## April – juni 2018

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 73,1 MSEK (168,4). Den lägre omsättningen kan förklaras av en lägre aktivitet i helägda projekt samt att det i jämförelseperioden, helägda projektet Metronomen, från och med tredje kvartalet 2017 har övergått till JV med Partners Group. Omsättningen avser projekten Bromma Tracks 1, The Tube och Kosmopoliten. Produktionsstarten av hyresrättsprojektet Sollentuna Hills har skett i egen regi och ger därmed ingen vinstavräkning. Fakturerade entreprenader mot JV-projekt utgjorde 56,4 procent (36,3) av omsättningen och avser projektet Turbinhallen. Bruttomarginalen för kvartalet uppgick till 6,9 procent (19,7). Den lägre bruttomarginalen kan förklaras med en reducerad marginal för egna avräknade projekt mellan kvartalen.

Kostnad för försäljning och administration minskade till -12,5 MSEK (-22,0). Föregående års kvartal innehöll en jämförelsestörande post på totalt -7,4 MSEK avseende kostnad för IPO. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under fjärde kvartalet 2017 och första kvartalet 2018 vilket har gett kostnadsbesparingar under innevarande kvartal. Vidtagna åtgärder har bland annat inneburit en generell neddragning av antalet konsulter inom produktionsorganisationen och minskade utvecklingskostnader för projekt som inte är i produktionsfas.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 0,8 MSEK (8,5). Den lägre resultatandelen för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med ökade prognostiserade kostnader i projektet Metronomen. Resultatpåverkan för innevarande kvartal uppgår till -7,1 MSEK. Övriga resultatandelar avser huvudsakligen projekten West Side Solna och Turbinhallen. JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Se även not 5 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

Övrig rörelseintäkt uppgick till 8,1 MSEK (0,0). Värderingen av den framtida tilläggsköpeskillingen för projektet Tellus Towers som överförts till JV med Partners Group under tredje kvartalet 2017 har givit en förändrad avräkning för perioden. För andra kvartalet 2018 har ytterligare avräkning av den framtida tilläggsköpeskillingen skett med 13,7 MSEK varav 6,8 MSEK har resultatförts i perioden. Därutöver utgörs övriga rörelseintäkter av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 1,4 MSEK (19,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och resultatandelar i JV enligt tidigare förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 1,9 procent (11,7).

Kvartalets resultat uppgick till -8,5 MSEK (11,5) och har utöver ovan påverkats av ett högre finansiellt netto, -9,4 MSEK (-8,2) samt en skattekostnad för innevarande kvartal, -0,4 MSEK (0,0).





## Januari – juni 2018

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 168,6 MSEK (304,9). Den lägre omsättningen kan förklaras av en minskad aktivitet i helägda projekt samt att det i jämförelseperioden, helägda projektet Metronomen, från och med tredje kvartalet 2017 har övergått till JV med Partners Group. Bruttomarginalen för perioden uppgick till 9,8 procent (18,7). Den lägre bruttomarginalen kan förklaras med en reducerad marginal för egna avräknade projekt mellan perioderna.

Kostnad för försäljning och administration minskade till -24,0 MSEK (-36,9). Föregående års period innehöll jämförelsestörande poster på totalt -10,4 MSEK, -7,4 MSEK utgörs av kostnad för IPO. -3,0 MSEK utgörs av kostnader för optionsprogram till styrelse och ledning. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under fjärde kvartalet 2017 och första kvartalet 2018 vilket har gett kostnadsbesparingar under innevarande period. Vidtagna åtgärder har bland annat inneburit en generell neddragning av antalet konsulter inom produktionsorganisationen och minskade utvecklingskostnader för projekt som inte är i produktionsfas.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 6,0 MSEK (20,8). Den lägre resultatandelen för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med ökade prognostiserade kostnader i projektet Metronomen. Resultatpåverkan för perioden uppgår till -13,1 MSEK. Se även not 5 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

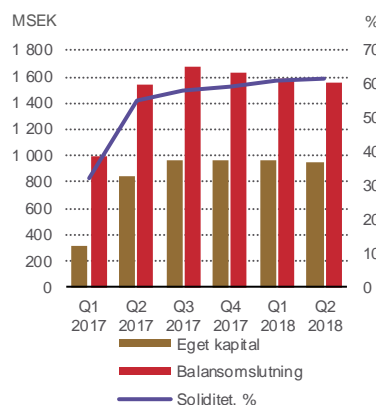
Övrig rörelseintäkt uppgick till 10,6 MSEK (0,0). För andra kvartalet 2018 har ytterligare avräkning av den framtida tilläggsköpeskillingen för projektet Tellus Towers som överförts till joint venture med Partners Group skett med 13,7 MSEK varav 6,8 MSEK har resultatförts i perioden. Därutöver utgörs övrig rörelseintäkt av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 9,3 MSEK (40,9) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och resultatandelar i JV enligt tidigare förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 5,5 procent (13,4).

Periodens resultat uppgick till -6,9 MSEK (25,8). Finansiellt netto uppgick till -15,5 MSEK (-15,1) medan skattekostnaden mellan perioderna var -0,7 MSEK (0,0).

# Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

## Eget kapital, balansomslutning, soliditet



## Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 539 byggrätter (5 996) i projektportföljen. Av dessa var 1 172 bostäder i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 95,8 procent. Värdet på osålda bostäder i produktion vid utgången av kvartalet uppgår till 94,6 MSEK. Dessa beräknas vara färdigställda under åren 2019 – 2022 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, färdigställda bostäder, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 juni 2018 var 898,4 MSEK (646,8). Ökningen mellan perioderna är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter och ökning av fordringar på joint ventures. Den lägre kapitalbindningen för innehav i joint ventures kan förklaras med utdelning från projektet Turbinhallen. Balansräkningens tillgångssida ökade marginellt med 14,4 MSEK jämfört med 30 juni 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 955,7 MSEK (845,4) och soliditeten till 61,5 procent (54,9) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning.

## 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 492,0 MSEK (554,4) varav obligationslånet utgjorde 395,0 MSEK (392,1). Likvida medel uppgick den 30 juni 2018 till 373,2 MSEK (348,5). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för halvåret till 28,7 MSEK (-232,2) och för kvartalet till 85,9 MSEK (-230,7). Det positiva kassaflödet för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med erhållen utdelning från JV-projektet Turbinhallen och en minskning av koncernens kortfristiga fordringar mot bostadsrättsföreningar. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under första halvåret 2018 till 34,6 MSEK (-28,7) vilket till stor del kan förklaras med återbetalningar från JV-projektet Turbinhallen.

## Villkor för obligationslån

SSM har den 20 juni 2018 erhållit obligationsinnehavarnas godkännande för ändring av projektundantaget i obligationsvillkoren. Dessa har justerats så att SSM numera har möjlighet att starta produktion av projekt under förutsättning att försäljningsgraden för SSM:s samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent. Om SSM inte uppnår denna nivå har SSM fortsatt möjlighet att starta produktionen av projekt under förutsättning att bindande förhandsavtal har ingåtts avseende minst 50 procent av samtliga bostadsrätter i det relevanta projektet.

## Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel som en tolv månadersperiod.

## Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – juni 2018 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -3,4 MSEK (-11,1).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 892,2 MSEK (681,6). Eget kapital uppgick per balansdagen till 593,8 MSEK (580,4).

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

## Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 71 personer (69) varav 26 personer (27) var kvinnor och för perioden januari – juni 2018 till 72 personer (68) varav 27 personer (26) var kvinnor. Antalet anställda följer av produktionsvolym. Sedan fjärde kvartalet 2017 har konsultstöd successivt avvecklats och en större andel av arbetet i projektorganisationen sker av egna medarbetare.

## Transaktioner med närstående

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

## Risker och osäkerheter

SSM:s verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorerna.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av 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. SSM har en stabil finansiell ställning och goda bankrelationer.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2017 på sidorna 71 – 73 samt i not 15.





### **Aktier och aktiekapital**

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

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

### **Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

# Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	4	73,1	168,4	168,6	304,9	380,0	516,2
Kostnad för produktion och förvaltning		-68,1	-135,2	-152,1	-247,8	-352,5	-448,2
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5,0</b>	<b>33,2</b>	<b>16,6</b>	<b>57,0</b>	<b>27,5</b>	<b>68,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-12,5	-22,0	-24,0	-36,9	-60,8	-73,8
Resultatandel i joint ventures	5	0,8	8,5	6,0	20,8	34,7	49,5
Övrig rörelseintäkt		8,1	-	10,6	-	137,1	126,5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1,4</b>	<b>19,7</b>	<b>9,3</b>	<b>40,9</b>	<b>138,6</b>	<b>170,2</b>
Finansiella intäkter		3,0	3,4	7,1	7,1	13,2	13,3
Finansiella kostnader		-12,5	-11,6	-22,6	-22,3	-44,6	-44,2
<b>Finansiella poster – netto</b>		<b>-9,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>-15,5</b>	<b>-15,1</b>	<b>-31,4</b>	<b>-31,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8,0</b>	<b>11,5</b>	<b>-6,2</b>	<b>25,8</b>	<b>107,2</b>	<b>139,2</b>
Inkomstskatt		-0,4	0,0	-0,7	-	-0,7	-0,1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-8,5</b>	<b>11,5</b>	<b>-6,9</b>	<b>25,8</b>	<b>106,5</b>	<b>139,2</b>
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		-8,5	11,5	-6,9	25,8	106,4	139,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	-	0,0	-	0,1	0,0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-8,5</b>	<b>11,5</b>	<b>-6,9</b>	<b>25,8</b>	<b>106,5</b>	<b>139,2</b>
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		-0,22	0,30	-0,18	0,75	2,71	3,78
Antal aktier vid periodens slut		39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden		39 252 542	38 752 403	39 252 542	34 426 202	39 252 542	36 820 223

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

# Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	1,4	0,9	0,9
Summa immateriella tillgångar	1,4	0,9	0,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,4	0,4	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,4	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	168,2	208,0	206,8
Fordringar hos joint ventures	223,7	75,4	212,5
Övriga långfristiga fordringar	140,3	157,6	135,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	532,2	441,0	554,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>534,0</b>	<b>442,3</b>	<b>555,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	448,6	360,3	396,8
Färdigställda bostäder	17,1	-	31,1
Summa varulager	465,8	360,3	427,9
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	22,1	43,3	19,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	74,5	86,4	70,9
Fordringar hos joint ventures	40,8	3,1	131,2
Skattefordringar	0,4	1,1	0,5
Övriga fordringar	24,0	236,5	101,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,2	17,4	8,7
Likvida medel	373,2	348,5	310,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 019,0</b>	<b>1 096,4</b>	<b>1 070,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 553,1</b>	<b>1 538,7</b>	<b>1 626,0</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,9	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	409,9	299,3	416,8
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>	<b>955,6</b>	<b>845,4</b>	<b>962,6</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>955,7</b>	<b>845,4</b>	<b>962,6</b>
<i><b>Skulder</b></i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	395,0	392,1	393,5
Skulder till kreditinstitut	97,0	162,3	97,1
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	0,7
Avsättningar	9,6	13,4	12,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	1,6	0,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>502,1</b>	<b>569,7</b>	<b>504,3</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	36,6	61,6	66,8
Avsättningar	2,6	2,3	4,3
Aktuella skatteskulder	2,2	1,6	2,0
Övriga skulder	12,5	42,7	59,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41,4	15,3	26,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>95,3</b>	<b>123,6</b>	<b>159,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 553,1</b>	<b>1 538,7</b>	<b>1 626,0</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Periodens resultat			25,8	25,8	-	25,8
Summa totalresultat			25,8	25,8	-	25,8
Transaktioner med aktieägare						
Aktierelaterade ersättningar			2,3	2,3		2,3
Summa transaktioner med aktieägare	9,2		2,3	518,3	-	518,3
<b>EGET KAPITAL 2017-06-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,8</b>	<b>299,3</b>	<b>845,4</b>	<b>0,0</b>	<b>845,4</b>
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Årets resultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Summa totalresultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			6,5	6,5	-	6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	6,5	522,1	-	522,1
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>416,8</b>	<b>962,5</b>	<b>0,1</b>	<b>962,6</b>
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	416,8	962,5	0,1	962,6
Totalresultat						
Periodens resultat			-6,9	-6,9	-	-6,9
Summa totalresultat			-6,9	-6,9	-	-6,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
<b>EGET KAPITAL 2018-06-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>409,9</b>	<b>955,6</b>	<b>0,1</b>	<b>955,7</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	1,4	19,7	9,3	40,9	138,6	170,2
Ej likviditetspåverkande poster	-11,4	1,0	-13,5	4,0	-134,7	-117,2
Upparbetad vinst i joint ventures	-0,8	-8,5	-6,0	-20,8	-34,7	-49,5
Erhållen utdelning från joint ventures	82,2	-	82,2	-	124,2	42,0
Erhållen ränta	1,5	0,1	1,6	0,1	2,0	0,5
Utbetalad ränta	-11,7	-11,7	-21,1	-20,3	-42,8	-42,0
Utbetalda inkomstskatter	0,2	-0,3	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	61,4	0,3	52,0	3,3	52,1	3,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-2,1	-196,0	-41,6	-124,2	-194,5	-277,1
Minskning/ökning av kundfordringar	-15,4	-30,5	-2,8	-13,9	21,2	10,1
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	62,1	2,7	85,0	-73,9	210,1	51,2
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-2,9	10,8	-30,2	18,3	-71,9	-23,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-17,3	-17,9	-33,7	-41,8	44,6	36,5
Summa förändring av rörelsekapital	24,5	-231,0	-23,3	-235,4	9,5	-202,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>85,9</b>	<b>-230,7</b>	<b>28,7</b>	<b>-232,2</b>	<b>61,6</b>	<b>-199,3</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,8	-0,0	-1,0	-0,0	-1,8	-0,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-0,5	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50,6	-27,5	-50,6	-67,0	-171,8	-188,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	80,3	15,1	86,2	38,4	202,4	154,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28,9	-12,4	34,6	-28,7	28,3	-34,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	516,0	-	516,0	-0,4	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	29,4	-	29,4	35,5	64,9
Amortering av långfristiga skulder	-0,3	-	-0,3	-	-100,3	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,3	545,4	-0,4	545,4	-65,2	480,6
Minskning/ökning av likvida medel	114,5	302,3	62,9	284,6	24,7	246,3
Likvida medel vid periodens början	258,7	46,1	310,2	63,9	348,5	63,9
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>373,2</b>	<b>348,5</b>	<b>373,2</b>	<b>348,5</b>	<b>373,2</b>	<b>310,2</b>





# Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	5,0	5,0	10,0	10,0	21,3	21,3
Bruttoresultat	5,0	5,0	10,0	10,0	21,3	21,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-7,0	-15,6	-12,8	-21,6	-32,1	-40,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>-11,6</b>	<b>-10,8</b>	<b>-19,6</b>
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	20,0	20,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,5	10,0	17,1	18,1	35,8	36,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,7	-8,8	-17,7	-17,6	-35,8	-35,7
Resultat efter finansiella poster	-2,3	-9,4	-3,4	-11,1	9,1	1,4
Skatter	-	-	-	-	0,0	0,0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>-3,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>9,1</b>	<b>1,4</b>

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

# Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	472,3	92,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	419,9	589,3	402,8
Spärrade likvida medel	3,0	-	3,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>895,2</b>	<b>681,6</b>	<b>878,1</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	55,1	67,0	51,4
Skattefordringar	0,2	0,0	0,2
Övriga fordringar	0,8	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,9	10,0	1,8
Kassa och bank	43,6	226,2	80,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>111,6</b>	<b>303,2</b>	<b>134,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 006,8</b>	<b>984,8</b>	<b>1 012,2</b>
<b>(MSEK)</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,9	506,5
Aktierelaterade ersättningar	4,6	-	4,6
Fritt eget kapital	46,8	45,4	45,4
Periodens resultat	-3,4	-11,1	1,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>593,8</b>	<b>580,4</b>	<b>597,2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	395,0	392,1	393,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>395,0</b>	<b>392,1</b>	<b>393,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	0,6	3,2	-
Leverantörsskulder	2,4	0,2	3,0
Övriga skulder	0,9	0,1	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	14,2	8,8	13,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18,1</b>	<b>12,3</b>	<b>21,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 006,8</b>	<b>984,8</b>	<b>1 012,2</b>

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Periodens resultat			-11,1	-11,1
Summa totalresultat			-11,1	-11,1
Transaktioner med aktieägare				
Summa transaktioner med aktieägare	9,2		-	516,0
<b>EGET KAPITAL 2017-06-30</b>	<b>39,3</b>		<b>34,3</b>	<b>580,4</b>
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Årets resultat			1,4	1,4
Summa totalresultat			1,4	1,4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			4,6	4,6
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	4,6	520,3
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>51,4</b>	<b>597,2</b>
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Periodens resultat			-3,4	-3,4
Summa totalresultat			-3,4	-3,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
<b>EGET KAPITAL 2018-06-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>48,0</b>	<b>593,8</b>



# Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-2,0	-10,6	-2,8	-11,6	-10,8	-19,6
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-	4,6	4,6
Erhållen ränta	8,5	10,0	17,1	18,1	35,8	36,8
Utbetald ränta	-8,0	-7,4	-16,2	-16,1	-33,0	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,7	-	-0,0	-	-0,1	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-0,9	-8,0	-2,0	-9,6	-3,6	-11,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-5,6	0,3	-14,5	-6,3	-12,8	-4,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,2	-0,3	-0,6	-1,7	2,2	1,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	1,5	-1,6	-2,8	-1,8	3,6	4,6
Summa förändring av rörelsekapital	-4,3	-1,6	-18,0	-9,9	-7,0	1,2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>-5,1</b>	<b>-9,6</b>	<b>-20,0</b>	<b>-19,5</b>	<b>-10,6</b>	<b>-10,1</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-12,5	-283,5	-17,1	-280,6	-171,7	-435,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12,5	-283,5	-17,1	-280,6	-171,7	-435,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	516,0	-	516,0	-0,4	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	-0,7	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	515,3	-	516,0	-0,4	515,7
Minskning/ökning av likvida medel	-17,6	222,3	-37,1	215,9	-182,6	70,4
Likvida medel vid periodens början	61,2	3,9	80,6	10,2	226,2	10,2
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>43,6</b>	<b>226,2</b>	<b>43,6</b>	<b>226,2</b>	<b>43,6</b>	<b>80,6</b>

## Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533–3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, Sverige. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

## Not 2 Redovisningsprinciper

### *Grund för rapporternas upprättande;*

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

### *Viktiga uppskattningar och bedömningar;*

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 i årsredovisningen för 2017.

### *Effekter av nya IFRS standards;*

IFRS 9, Finansiella instrument, tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Tillämpningen av IFRS 9 har i linje med tidigare analys har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, tillämpas från 1 januari 2018 och är ett nytt regelverk för fastställande av åtaganden och transaktionspris samt när ett företag ska redovisa intäkter. SSM har noga analyserat koncernens projektutvecklingsavtal med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Enligt SSM:s bedömning ska ingångna avtal med bostadsföreningen redovisas som ett kombinerat avtal eftersom prissättning och risker ses som en helhet samt bedöms utgöra ett distinkt prestationsåtagande. Då SSM bygger på en fastighet som ägs och kontrolleras av bostadsrättsföreningen under projektets gång är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid. Det innebär att för den totala intäkten för projektutvecklingen, d.v.s. markförsäljning och byggnation, i allt väsentligt tillämpas samma principer för successiv vinstavräkning som tidigare. SSM kommer med anledning av detta inte att tillämpa IFRS 15 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

IFRS 16, Leasing, kommer att tillämpas för räkenskapsåret som påbörjas den 1 januari 2019. Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Koncernen har påbörjat en utvärdering av effekterna av IFRS 16 och analysen av effekter på bolagets finansiella rapportering kommer att färdigställas under 2018.

### Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

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

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

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

Redovisat värde	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Obligationslån	395,0	392,1	393,5
Skulder till Kreditinstitut	97,0	162,3	97,1
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	0,7
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>492,0</b>	<b>554,8</b>	<b>491,3</b>

Verkligt värde	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Obligationslån	400,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	97,2	162,4	97,2
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	0,7
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>497,2</b>	<b>562,8</b>	<b>497,9</b>

### Not 4 Nettoomsättning och större kunder

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

Analys av intäkter per intäktslag	Apr-jun		Jan-jun		2017
	2018	2017	2018	2017	
Projektintäkter entreprenader	56,4	162,2	134,0	288,9	481,5
Försäljning övriga byggtjänster	11,8	2,9	24,2	10,6	21,7
Försäljning övriga byggvaror	0,6	0,4	1,5	0,7	1,8
Övriga intäkter	4,3	2,9	8,9	4,6	11,1
<b>TOTAL</b>	<b>73,1</b>	<b>168,4</b>	<b>168,6</b>	<b>304,8</b>	<b>516,2</b>
Totala intäkter från större kunder	60,6	143,1	147,3	258,8	446,7
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	4	4	4	3	4

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

## Not 5 Innehav i joint ventures

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

### ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

	Jan-jun	
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	103,0	152,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-80,0	-135,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,0
Rörelseresultat	22,8	17,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	2,9	13,2
Finansiella kostnader	-0,9	-1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>24,9</b>	<b>29,5</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>24,9</b>	<b>29,5</b>
<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	64,0	60,7
Övriga omsättningstillgångar	76,7	217,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>140,7</b>	<b>278,4</b>
Kortfristiga skulder	-25,3	-28,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-25,3</b>	<b>-28,2</b>
Anläggningstillgångar	194,5	132,4
Långfristiga finansiella skulder	-85,8	-47,0
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>108,7</b>	<b>85,5</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>224,1</b>	<b>335,6</b>

### STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	-	3,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,1	-2,4
Övriga rörelsekostnader	-	-0,1
Rörelseresultat	-2,1	1,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-0,2	-0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,2</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,2</b>

Balansräkning i sammandrag	2018-06-30	2017-06-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	3,1	10,1
Övriga omsättningstillgångar	21,4	6,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24,5</b>	<b>16,5</b>
Kortfristiga skulder	-	-4,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-23,7</b>	<b>-4,6</b>
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,3	-4,4
Övriga långfristiga skulder		
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-0,3</b>	<b>-3,5</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>0,4</b>	<b>8,3</b>

#### PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	29,1	33,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,8	-13,0
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	27,3	20,8
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	1,9	1,9
Finansiella kostnader	-3,0	-2,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>26,3</b>	<b>19,8</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>26,3</b>	<b>19,8</b>

Balansräkning i sammandrag	2018-06-30	2017-06-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	13,9	0,0
Övriga omsättningstillgångar	37,5	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>51,4</b>	<b>0,0</b>
Kortfristiga skulder	-10,0	-0,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-10,0</b>	<b>-0,0</b>
Anläggningstillgångar	0,1	251,5
Långfristiga finansiella skulder	-	-127,2
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>0,1</b>	<b>124,2</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>41,4</b>	<b>124,2</b>



**PARTNERS GROUP**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	20,8	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-46,5	-
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-
Rörelseresultat	-26,7	-
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,1	-
Finansiella kostnader	-0,4	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-27,0</b>	<b>-</b>
Skatt på årets resultat	0,8	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-26,2</b>	<b>-</b>

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	40,8	-
Övriga omsättningstillgångar	177,1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>217,9</b>	<b>-</b>
Kortfristiga skulder	-62,9	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-62,9</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	6,1	-
Långfristiga finansiella skulder	-0,4	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>5,6</b>	<b>-</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>160,7</b>	<b>-</b>

**PROFI Bromma Square**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	9,9	9,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,7	-2,5
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-0,7
Rörelseresultat	6,5	6,5
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	0,0
Finansiella kostnader	-4,7	-1,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,7</b>	<b>4,7</b>
Skatt på årets resultat	-0,5	-1,7
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1,2</b>	<b>3,1</b>



Balansräkning i sammandrag	2018-06-30	2017-06-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	15,1	34,0
Övriga omsättningstillgångar	2,7	3,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17,8</b>	<b>37,5</b>
Kortfristiga skulder	-10,4	-27,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-10,4</b>	<b>-27,9</b>
Anläggningstillgångar	252,7	250,9
Långfristiga finansiella skulder	-245,1	-248,0
Övriga långfristiga skulder	-2,7	-2,2
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>4,9</b>	<b>0,7</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>12,3</b>	<b>10,3</b>

#### LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-0,0	-0,0
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	1,5	-
Finansiella kostnader	-3,5	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,0</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,0</b>

Balansräkning i sammandrag	2018-06-30	2017-06-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	0,2	1,0
Övriga omsättningstillgångar	1,5	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>
Kortfristiga skulder	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	35,0	35,0
Långfristiga finansiella skulder	-38,7	-36,0
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,0</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 361,9 MSEK (265,0). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (44,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7).

**Eventalförpliktelser**

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 258,3 MSEK (699,4) och för joint ventures 10,3 MSEK (10,3). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.



# Styrelsens underskrifter

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att 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 27 augusti 2018

Anders Janson  
Styrelseordförande

Bo Andersson  
Ledamot

Per Berggren  
Ledamot

Sheila Florell  
Ledamot

Ulf Morelius  
Ledamot

Ulf Sjöstrand  
Ledamot

Jonas Wikström  
Ledamot

Mattias Roos  
VD & koncernchef

## Granskning av revisorer

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

# Definitioner



## Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Balansomslutning

Summa tillgångar.

## Bokad lägenhet

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

## Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

## Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

## Eget kapital per aktie

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

## Kassalikviditet

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

## Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i joint ventures.

## Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen samt nettoomsättning för joint ventures.

## Resultat efter skatt per aktie

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

## Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

## Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

## Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

## Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

## Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

## Utdelning per aktie, SEK

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

## Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

## Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.

## Antal byggstartade lägenheter

Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.

## Antal avslutade lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

## Projektoptimering

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

## Byggrätt

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

## Projekt

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

## Ackumulerat antal sålda lägenheter

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

## Sålda lägenheter

Antal lägenheter som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

## Såld andel i produktion

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

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





Bo mindre.  
Lev större.

## SSM Holding

### I korthet

SSM producerar prisvärda och funktionssmarta bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt och bolaget har som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 6 500 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå produktionsstart av minst 2 000 bostäder per 2022. SSM noterades på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) den 6 april 2017.

### Finansiella mål & utdelningspolicy

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

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

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

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

### Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q3 2018	14 november 2018
Delårsrapport Q4 2018	21 februari 2019
Delårsrapport Q1 2019	15 maj 2019

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

### Kontaktinformation

#### Mattias Roos, VD & koncernchef

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

Ann-Charlotte Johansson  
Kommunikations- & IR-chef

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

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2018 kl 07:30 CET.

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

