

Delårsrapport januari – juni 2019

”Renodling av verksamheten, ökat fokus på lönsamhet i närtid och tillväxt inom hyresrättsaffären.”

I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med Q4 2018 och med retroaktiv tillämpning färdigställandemetoden för redovisning av bostadsrättsprojekt.

Sammanfattning april – juni 2019

- VD-byte och Mattias Lundgren, tidigare bland annat CFO på NCC AB och med mångårig erfarenhet från fastighets- och bostadsbranschen, tillsätts som interim VD från och med den 10 juni 2019.
- Återköp av egna utestående obligationer till ett nominellt belopp av 31,0 MSEK, volymvägt snittpris uppgick till 70,4 procent.
- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 20,4 MSEK (321,5).
- Rörelseresultatet uppgick till -26,3 MSEK (51,1). Resultatet påverkades av engångsposter om -6,3 MSEK avseende VD-skifte.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -34,3 MSEK (131,7).
- 6 (33) förhandsavtal tecknades. Förändringen i antal tecknade förhandsavtal är en konsekvens av att det finns få osålda bostadsrätter i produktionsstartade projekt.

Sammanfattning januari – juni 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 35,8 MSEK (546,9).
- Rörelseresultatet uppgick till -38,8 MSEK (85,8). Resultatet påverkades av engångsposter om -6,3 MSEK avseende VD-skifte.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -66,3 MSEK (43,1).
- 33 (39) förhandsavtal tecknades.
- 119 omritade bostadsrätter i en prisnivå om maximalt 2,0 MSEK relanserades under inledningen av året.
- Stockholms Stadsbyggnadsnämnd fattade beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers. Samråd är planerat till Q4 2019.
- Sparprogram initierades i syfte att reducera centrala kostnader med 50,0 procent under 2019, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK.
- VD-byte och Mattias Lundgren med mångårig erfarenhet från fastighets- och bostadsbranschen tillsätts som interim VD.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSM fokuserar kärnverksamheten till projektutveckling och avvecklar den egna entreprenadverksamheten. Samtidigt inleder bolaget ett strategiskt samarbete med entreprenadbolaget Mecon Bygg. Aktiviteterna genomförs i syfte att minska bolagets fasta kostnader samt förstärka SSM:s långsiktiga konkurrenskraft och lönsamhet. Förändringarna har en marginell resultat effekt under 2019.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	20,4	321,5	35,8	546,9	141,3	652,5
Nettoomsättning JV	5,3	252,3	11,8	435,4	11,0	434,5
Rörelseresultat	-26,3	51,1	-38,8	85,8	-72,8	51,8
Periodens resultat efter skatt	-25,5	41,2	-45,5	69,6	-99,8	15,3
Rörelsemarginal, %	-129,0	15,9	-108,4	15,7	-51,5	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-1,5	4,3	-1,2	4,1	-1,3	1,5
Soliditet, %	55,9	50,8	55,9	50,8	55,9	57,0
Räntabilitet på eget kapital, %	-13,9	20,6	-0,1	0,2	-12,9	2,0
Resultat per aktie, SEK	-0,65	1,05	-1,16	1,77	-2,54	0,39
Resultatavräknade bostäder, antal	-	133	1	227	18	244
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-	-	-	-	-	-
Bostadsrätter i produktion, antal	644	899	644	899	644	899
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	622	861	622	861	622	871
Sålda bostadsrätter i produktion, %	96,6	95,8	96,6	95,8	96,6	96,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	94	-	270	-	270
Hyresrätter i produktion, antal	272	273	272	273	272	272
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	14	120	99	148	804	853
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder	3 326	2 596	3 326	2 596	3 326	3 230

¹ SSM tillämpar från och med Q4 2018 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt. Anpassningen har justerats retroaktivt vilket innebär att all resultatavräkning i bostadsrättsprojekt sker i samband med att slutkunden, bostadsrättsinnehavaren, tillträder bostadsrättslägenheten (färdigställandemetoden). För omräkningseffekter från retroaktiv omräkning av jämförelseperioden se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

VD-kommentar



”Rätt produkt på rätt marknad ger tillförsikt för utveckling av SSM:s affär framöver.”

”Engångsposter påverkade kvartalets resultat.”

”Fokus på långsiktig stabil finansiering samt optimering av affärsmodell och affärsplan.”

Rätt produkt på rätt marknad ger tillförsikt för framtiden

SSM:s Q2-rapport 2019 blir bolagets nionde rapport som noterat bolag och min första som interim VD. Jag kan konstatera att den turbulens på bostadsmarknaden som inleddes strax efter att SSM börsnoterades 2017 fortfarande är utmanande. Bostadspriserna har dock stabiliserats och under det andra kvartalet fanns tecken på en begynnande ökning av antalet transaktioner på marknaden. Min uppfattning är att SSM:s kundfokus på urbaniter tillsammans med en hållbar bostadsprodukt med mindre och prisvärda bostäder nära spårbunden kollektivtrafik gör att vi har en konkurrenskraftig position på Stockholmsmarknaden såväl för bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter.

Engångsposter påverkade kvartalets resultat

Inga (133) inflyttningar skedde i bolagets bostadsrättsprojekt under kvartalet och därmed har inte heller någon resultatavräkning gjorts. Omsättningen under kvartalet bestod av hyresintäkter från projektfastigheter samt fakturering av tid och kostnader till våra JV-bolag. Resultatandelen från JV var negativ under kvartalet och uppgick till -14,2 MSEK (40,6), vilket följer av kostnadsökningar i projekt Metronomen och i det avslutade projektet The Lab. JV-projektet West Side Solna bedöms i huvudsak att kunna resultatavräknas under perioden Q4 2019 – Q1 2020 i takt med att bostadsköparna tillträder sina lägenheter och JV-projektet Metronomen bedöms kunna resultatavräknas med tyngdpunkt i Q4 2020.

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -26,3 MSEK (51,1), vilket följer av att inga inflyttningar skett. Kvartalet belastas även med engångsposter om -6,3 MSEK kopplat till VD-byte. Återköp av egna obligationer har påverkat det finansiella nettot positivt och ger en reavinst om 8,9 MSEK.

Aktiviteter för att reducera bolagets centrala kostnader fortgår. SSM:s nyligen ingångna strategiska samarbete med entreprenadbolaget Mecon Bygg kommer även att sänka de fasta lönekostnaderna ytterligare.

Goda förutsättningar att skapa värde och lönsamhet både på kort och lång sikt

Jag har varit verksam inom bostads- och fastighetsbranschen i 20 år och ser en stor möjlighet i att, tillsammans med SSM:s medarbetare och ledning, staka ut en väg framåt som leder fram till att den potential som finns i SSM:s byggrättsportfölj successivt kommer synas i ökad lönsamhet. Högst prioritet i detta arbete är just nu att skapa förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering av bolaget. Med början i augusti har även ett arbete påbörjats med att optimera såväl affärsmodell som affärsplan, givet de marknadsförändringar som skett. I samband med detta finns även ett antal poster att värdera och hantera såväl operativt som redovisningsmässigt främst vad gäller kundrelationer samt aktiverade kostnader i projekt och projektrelaterade fodringar.

Mattias Lundgren

Interim VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Ökad transaktionsvolym och stabil prisbild under kvartalet.”

Behovet av bostäder i regionen är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande 2,3 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare under 2030. Det underliggande behovet av nya bostäder med olika upplåtelseformer är därmed betydande. Køn till Stockholms bostadsförmedling fortsätter att öka och uppgick vid utgången av 2018 till 635 730 invånare, varav 89 000 individer är aktivt sökande. Under 2018 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 13 455 hyresrätter, varav andelen nyproducerade hyresrätter ökade och uppgick till 19,3 procent. Stockholms bostadsförmedling står för cirka hälften av förmedlade hyresrätter i Stockholmsregionen.

Återhämtning av hushållens förtroende för bostadsmarknaden

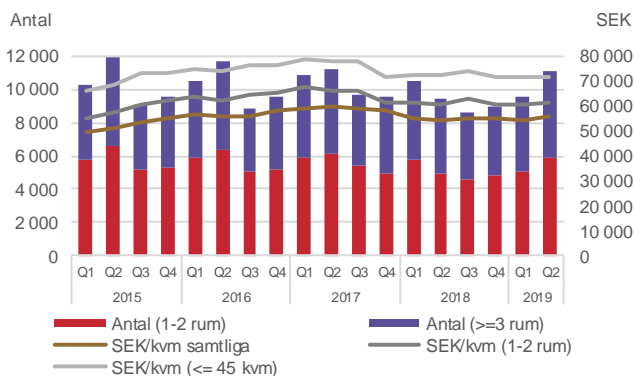
SEB:s bostadsindikator från juli 2019 visar på en betydande återhämtning i hushållens förtroende för bostadsmarknaden. Hushållens stigande prisförväntningar, tillsammans med den senaste tidens försäljningsstatistik, indikerar en relativt stabil bostadsmarknad den närmaste tiden, anger SEB i sin rapport.

Ökad transaktionsvolym och stabil prisbild

Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade transaktionsvolymen under andra kvartalet med 17,5 procent i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Det såldes 11 077 stycken bostadsrätter i Storstockholm, varav 53,4 procent var ettor och tvåor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för samtliga bostadsrätter ökade till 56 107 SEK (54 480 SEK Q1 2019). Genomsnittligt pris för ettor och tvåor uppgick till 61 404 SEK (60 707 Q1 2019) och för bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter uppgick priset till 71 512 SEK (71 135 Q1 2019).

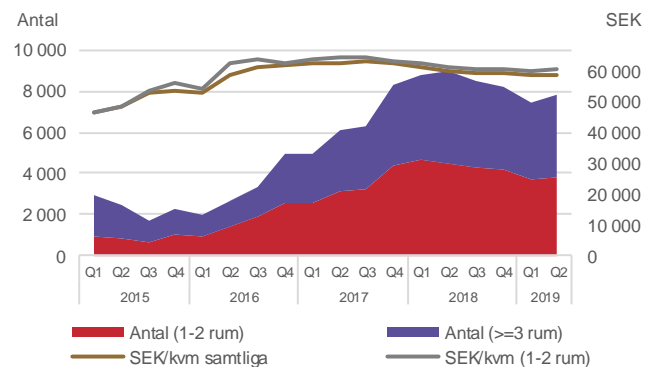
Baserat på statistik från Booli uppgick antalet sålda nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under andra kvartalet till 1 593 stycken (1 515). Det fanns samtidigt 7 800 stycken bostadsrätter under nyproduktion till försäljning i regionen. Per sista juli 2019 fanns 7 064 stycken bostadsrätter under nyproduktion till försäljning.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, juli 2019

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, juli 2019

Projektportfölj

	Bostäder	BOA	Område	Tidplan			Säljstartade	Sålda ¹		Säljgrad per 30/6 2019, %
				Försäljningsstart	Produktionsstart	Estimerad inflyttning	Totalt	Under Q2 2019	Totalt	
PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER										
West Side Solna (JV)	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	252	-	252	100,0
Metronomen (JV)	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q4 2020	188	-1	182	96,8
Kosmopoliten	204	10 122	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q1 2023 - Q2 2023	204	1	188	92,2
Summa	644	29 640					644		622	96,6
PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER										
Täby Turf	178	8 713	Täby		Q1 2018	Q2 2021 - Q3 2021				
Sollentuna Quarters	94	5 070	Sollentuna		Q2 2018	Q3 2021 - Q4 2021				
Summa	272	13 783								
FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTADSRÄTTER INFÖR PRODUKTIONSSTART										
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2020	2021 - 2022	94	3	47	50,0
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2019	2021	109	1	68	62,4
Täby Market	134	4 205	Täby	2019-05-13	2020	2022	134	-	-	n/a
Elverket i Nacka (JV)	486	19 019	Nacka	2019-02-11	2020 - 2021	2022 - 2023	244	-	18	7,4
Tentafabriken (JV)	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2020	2021	72	1	19	26,4
Summa	895	35 843					653	5	152	23,3
BOSTADSRÄTTER UNDER UTVECKLING										
Järla Station (JV)	312	13 546	Nacka	2020	2021	2023	-	-	-	n/a
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2020	2021	2023	-	-	-	n/a
Tellus Towers (58) (JV)	228	9 627	Telefonplan	2020	2022	2025	-	-	-	n/a
Tellus Towers (78) (JV)	683	28 034	Telefonplan	2020	2022	2025	-	-	-	n/a
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2021	2022	2024	-	-	-	n/a
Bromma Square (JV)	85	4 550	Bromma	2023	2022	2025	-	-	-	n/a
Järnet	240	11 550	Ulvsunda	2022	2023	2025	-	-	-	n/a
Bromma Square (JV)	160	8 500	Bromma	2024	2023	2027	-	-	-	n/a
Bromma Boardwalk	268	17 002	Mariehäll	-	-	-	-	-	-	n/a
Summa	2 316	109 409								
HYRESRÄTTER UNDER UTVECKLING										
The Loft (JV)	120	2 968	Täby	n/a	2021	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Akalla City	190	8 700	Akalla	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Spånga Studios	166	6 397	Spånga	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Wiking	150	7 000	Sollentuna	n/a	2021	2023	n/a	n/a	n/a	n/a
East Side Spånga	237	7 500	Spånga	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Älvsjö Quarters	516	21 000	Älvsjö	n/a	2023	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Kandidaten (JV)	77	2 300	Bromma	n/a	2022	2023	n/a	n/a	n/a	n/a
Bromma Square (JV)	110	5 800	Bromma	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Tellus Lamell (JV)	18	1 475	Telefonplan	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Tellus Towers (58) (JV)	305	12 538	Telefonplan	n/a	2022	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Örjan	110	5 370	Spånga	n/a	2023	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Summa	1 999	81 048								
Total 2019-06-30	6 126	269 723								

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.

(1). Sålda anger antal tecknade förhandsavtal med slutkund.

(2). Mark- och miljööverdomstolen upphävde i slutet av 2018 den av Stockholms antagna detaljplan för Bromma Boardwalk. Sex tecknade förhandsavtal annullerades i samband med förändringen. SSM för diskussioner med projektets säljare om projektets förändrade status.

(JV). 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 (Bromma Square), Studentbacken (Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket Nacka). Per 30 juni 2019 var 50,5 procent av SSM:s byggrätter inom ramen för JV-samarbeten.

Portföljutveckling

”Inflyttning i West Side Solna påbörjas i slutet av september 2019 och fortgår därefter med tyngdpunkt i Q4 2019/ Q1 2020.”

SSM:s vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Bolaget utvecklar därför bostäder med olika upplåtelseformer som Stockholms invånare med normala inkomster eller sedvanligt studiestöd har råd med. Bostäderna är till största del smarta ettor samt tvåor och är belägna utanför city med närhet till spårbunden kommunikation, vilket följer av målgruppens preferenser.

Unga vuxna och enpersonshushåll har kontinuerligt fått det svårare att skaffa bostad till en rimlig kostnad eller hyra. Det utökade amorteringskravet som infördes under 2018 har ytterligare försvårat denna målgrupps etablering på Stockholms bostadsmarknad. I syfte att underlätta för målgruppen att ta sig in på bostadsmarknaden har SSM anpassat sin strategi till att producera fler hyresrätter samtidigt som bostadsrättsaffären har justerats. Målsättningen är att 70,0 procent av bostadsrätterna som är till försäljning ska kosta mindre än 2,0 MSEK.

För närvarande finns fem projekt i produktion, varav två är hyresrättsprojekt. Säljgraden i SSM:s pågående produktion av bostadsrätter uppgick till 96,6 procent vid kvartalets utgång. Hyresrättsprojektet Täby Turf är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem.

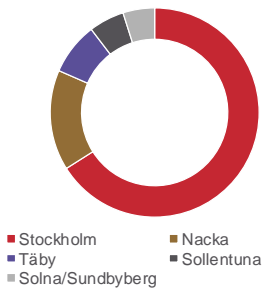
Inflyttning i bostadsrättsprojektet West Side Solna kommer att påbörjas under tredje kvartalet 2019 och fortgå i cirka tre kvartal, med tyngdpunkt under fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020. Inflyttning i bostadsrättsprojektet Metronomen beräknas ske under större delen av 2020 och påbörjas i Q1 2020. Täby Turf förväntas vara inflyttningsklart under senare delen av 2021.

Platform West med en säljgrad om 62,4 procent är det bostadsrättsprojekt som är närmast produktionsstart. Under första halvåret 2019 har SSM relanserat 119 omritade smarta och prisvärda bostäder i Elverket Nacka och Täby Market, varav 68,9 procent med en prisnivå under 2,0 MSEK. Bostäderna i Elverket Nacka har framförallt mottagits med gott intresse och närmare 30 bokningsavtal har tecknats.

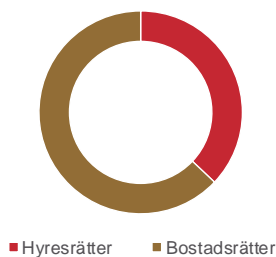
I januari 2019 fattade Stockholms Stadsbyggnadsnämnd beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers. För närvarande pågår planarbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att ta fram kompletterande underlag till ordinarie samråd som är planerat att ske Q4 2019.

Vid årets utgång uppgick projektportföljen till 6 126 byggrätter, varav 916 byggrätter är i produktion. Av de 5 210 byggrätter som är under utveckling planeras 38,4 procent till att bli hyresrätter.

Andel byggrätter, per kommun



Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



Urval av aktuella projekt

Platform West (Täby) består av 109 bostadsrätter belägna i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsby station. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa fram med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en yta om 26 – 50 m², majoriteten med egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras för kommersiella lokaler med utsikt över det nya torget vilket skapar goda förutsättningar för bland annat uteserveringar. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad Silver. Försäljningsgraden uppgår till 62,4 procent per 30 juni 2019. Produktionsstart beräknas till senare delen av 2019 och första inflyttning beräknas till 2021.

platform west



elverket nacka

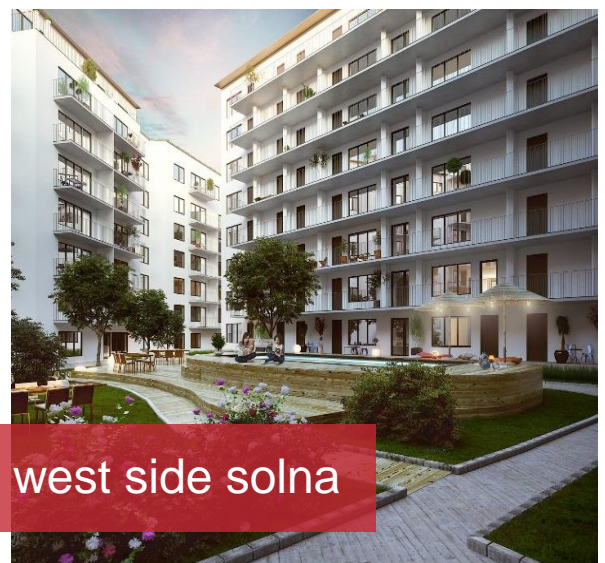


Elverket Nacka (Nacka stad) består efter "omritning" av 486 bostadsrätter. Projektet är beläget i en ny framväxande stadsdel på västra Sicklaön. På sikt kommer tunnelbanans blå linje att ansluta till området. Projektet planeras bestå av nio byggnader, 5 – 9 våningar höga. 88 procent är ett- och tvåor med en BOA om 24 – 59 m², de flesta med egen balkong. Försäljningen har påbörjats för 244 bostäder, där fokus är att teckna bokningsavtal. För närvarande finns cirka 30 bokningsavtal inom projektet. Första inflyttning beräknas till 2022. Projektet drivs i samarbete med Libu Invest.

West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt belägna vid tunnelbana, shopping och 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 bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhuspool. Projektet är slutsålt. Inflyttning påbörjas i slutet av september 2019 och fortgår därefter med tyngdpunkt under Q4 2019/Q1 2020. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

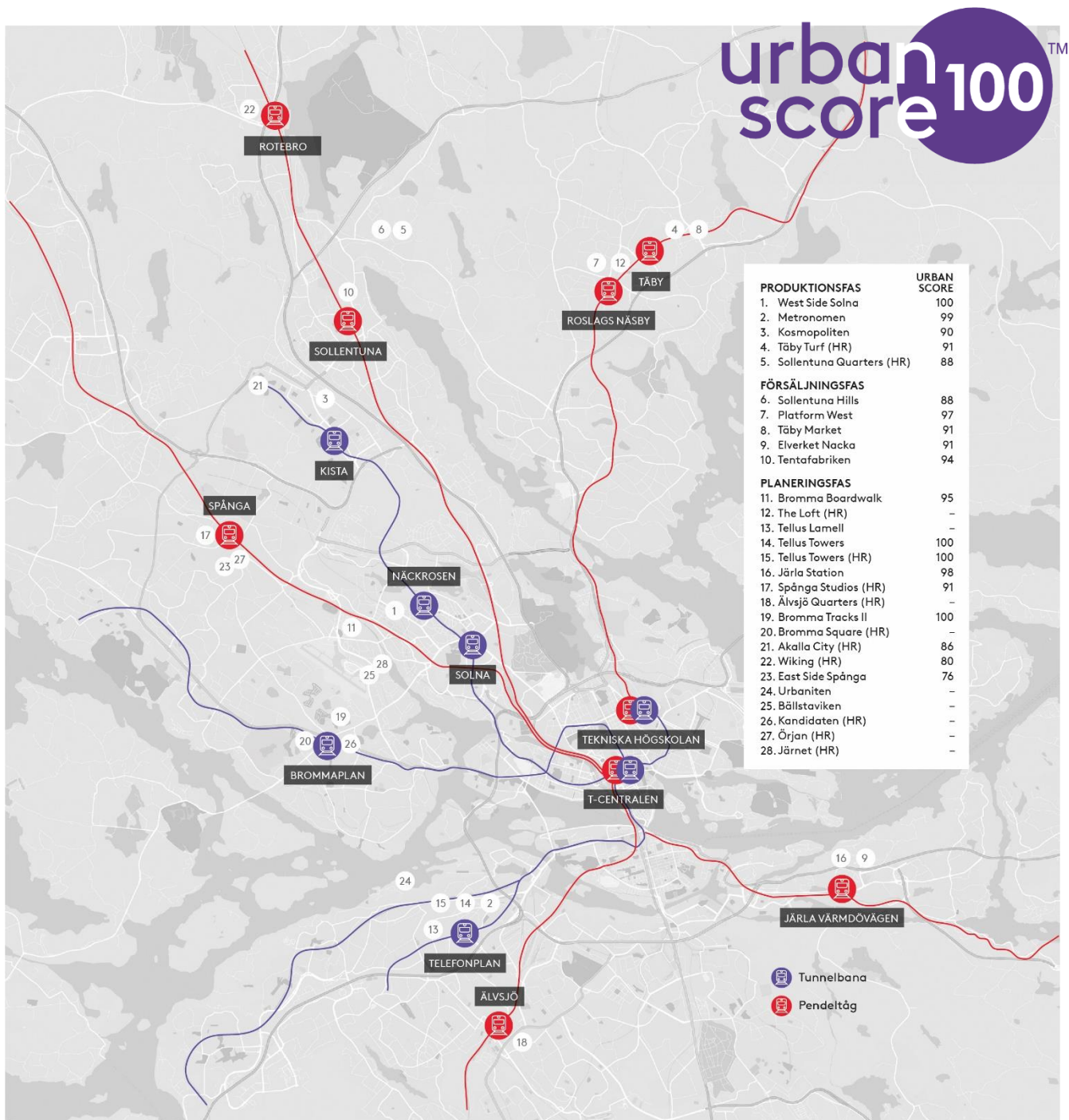
I maj 2019 meddelade Stockholms tingsrätt dom i en av de tvister som har uppstått mellan Brf WSS och bostadsköpare som vill häva sina förhandsavtal. Domen utföll till Brf West Side Solnas fördel och tingsrätten bekräftade i domen att förhandsavtalet var giltigt och att köparens hävning därmed var oggrundad. Köparen har överklagat domen till hovrätten och hovrätten har meddelat prövningstillstånd. Tingsrätten har satt ut resterande mål mellan Brf WSS och bostadsköpare som vill häva sina förhandsavtal till huvudförhandling i september och oktober 2020. SSM bedömer att den finansiella effekten är marginell för bolaget för det fall att Brf WSS förlorar de aktuella tvisterna.

west side solna



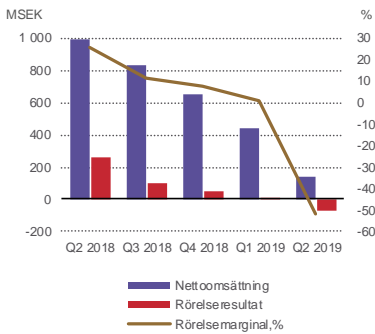
Projektportfölj

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



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12-månader



April – juni 2019

Justering av tidigare tillämpade redovisningsprinciper för bostadsutveckling av bostadsrätter

I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med Q4 2018 och med retroaktiv tillämpning färdigställandemetoden för redovisning av bostadsrättsprojekt. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 20,4 MSEK (321,5). Den lägre omsättningen kan förklaras med att inga bostadsrätter tillträtts av slutkund, bostadsköparen, och därmed har ingen resultatavräkning skett för egna projekt. Någon entreprenadoomsättning har inte heller fakturerats under kvartalet. I övrigt utgörs intäkterna huvudsakligen av nedlagd tid och administration som fakturerats mot JV-projekt samt hyresersättning från egna fastigheter. *Bruttoresultatet* uppgick till 5,0 MSEK (16,1) och bruttomarginalen till 24,6 procent (5,0). Kvartalets bruttoresultat och starka bruttomarginal är ett resultat av det positiva nettot från övriga intäkter och kostnader.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -17,2 MSEK (-12,5). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -36,8 MSEK (-41,8). Engångskostnader i samband med VD-byte uppgår till cirka -6,3 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till -14,2 MSEK (40,6). Den negativa andelen kan huvudsakligen förklaras med prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSM andel -10,6 MSEK, samt ökade kostnader för projektet The Lab i samband med slutbesiktning av projektet, SSM andel -2,6 MSEK. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -26,3 MSEK (51,1) vilket huvudsakligen kan förklaras med att inga bostadsrätter tillträtts av slutkund, bostadsköparen, och därmed har ingen resultatavräkning kunnat ske för vare sig egna projekt eller JV-projekt. Utöver föregående har negativa resultatandelar från JV-projekten Metronomen och The Lab belastat resultatet enligt förklaring ovan. Rörelsemarginalen uppgick till -129,0 procent (15,9).

Kvartalets resultat uppgick till -25,5 MSEK (41,2) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till 0,9 MSEK (-9,4). Finansiella nettot innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK.

Januari – juni 2019

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 35,8 MSEK (546,9). Intäkterna för perioden utgörs huvudsakligen av nedlagd tid och administration som fakturerats mot JV-projekt samt hyresersättning från egna fastigheter. *Bruttoresultatet* uppgick till 10,0 MSEK (34,8) och bruttomarginalen till 28,1 procent (6,4). Periodens bruttoresultat och starka bruttomarginal är ett resultat av det positiva nettot från övriga intäkter och kostnader.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -29,7 MSEK (-24,0). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -68,4 MSEK (-76,6). Engångskostnader i samband med VD-byte uppgår till cirka -6,3 MSEK för andra kvartalet. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

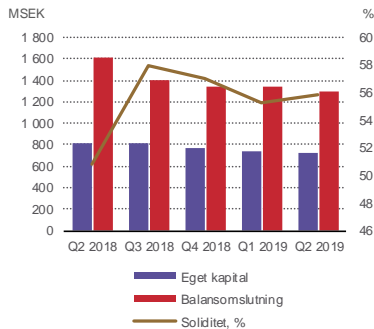
Resultatandel i joint ventures uppgick till -19,1 MSEK (68,1). Den negativa andelen kan huvudsakligen förklaras med prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSM andel -10,6 MSEK, ökade kostnader för The Lab i samband med slutbesiktning av projektet, SSM andel -2,6 MSEK, samt kostnadsökningar för Turbinhallen, SSM andel -4,7 MSEK, i samband med slutreglering av projektet. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -38,8 MSEK (85,8) vilket huvudsakligen kan förklaras med att inga bostadsrätter har tillträtts för egna projekt medan en bostadsrätt i JV-projekt har tillträtts av slutkund, bostadsköparen under perioden, och därmed har en mycket begränsad resultatavräkning skett. Utöver föregående har negativa resultatandelar från JV-projekten Metronomen, The Lab och Turbinhallen belastat resultatet enligt förklaring ovan. Rörelsemarginalen uppgick till -108,4 procent (15,7).

Periodens resultat uppgick till -45,5 MSEK (69,6) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -7,0 MSEK (-15,5). Finansiella nettot innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK.

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 6 126 byggrätter (6 539) i projektportföljen. Av dessa var 916 bostäder (1 172) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,6 procent (95,8). Värdet på bostadsrätter i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 65,0 MSEK (94,6). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under åren 2020 – 2023.

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 30 juni 2019 till 510,3 MSEK (661,5). Kapitalbindningen påverkades betydligt till följd av att huvudsakligen ett bostadsrättsprojekt i produktion som drivits i egen regi, The Tube, färdigställdes mellan bokslutstidpunkterna med avtagande kapitalbindning som följd. Kapitalbindningen för joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 juni 2019 uppgick till 440,5 MSEK (328,3). Mellan perioderna har ytterligare 80,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen. Övriga finansiella anläggningstillgångar har ökat med 41,8 MSEK på grund av att kvarvarande hyres- och leasingåtaganden numera huvudsakligen balansförs enligt det nya IFRS 16 regelverket. Likvida medel har i linje med beskriven ökad kapitalbindning samt amortering på skuldsidan reducerats till 121,6 MSEK per 30 juni 2019 (381,8). Balansräkningens tillgångssida minskade med 325,6 MSEK jämfört med 30 juni 2018. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 721,2 MSEK (821,0) och soliditeten ökade till 55,9 procent (50,8).

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 463,4 MSEK (688,6) varav obligationslånet utgjorde 367,1 MSEK (395,0). Återköp av egna utestående obligationer har gjorts till ett nominellt belopp av 31,0 MSEK under andra kvartalet 2019. Genomsnittligt volymvägt återköpspris uppgick till 70,4 procent. Per 30 juni 2019 redovisas utestående obligationer som kortfristig skuld med anledning av att lånet förfaller till betalning i maj 2020. Lån från kreditinstitut har påverkats betydligt till följd av att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts och lån har amorterats ned med inbetalda insatser, i linje med den avtagande kapitalbindningen för egna projekt. Likvida medel uppgick den 30 juni 2019 till 121,6 MSEK (381,8). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till juni 2019 till -66,3 MSEK (43,1) och för den rullande 12-månadersperioden juni 2019 till 63,0 MSEK. Det negativa kassaflödet för innevarande halvår kan till övervägande del förklaras med att endast en bostadsrätt tillträdades. Det positiva kassaflödet för den rullande 12-månadersperioden juni 2019 kan huvudsakligen förklaras med att det egna bostadsrättsprojektet The Tube har färdigställts och tillträtts, varvid insatser har betalats. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för första halvåret till -24,3 MSEK (-42,1).

Övrig information

Säsongsvariationer

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

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – juni 2019 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -3,2 MSEK (-3,4).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 1 015,6 MSEK (947,3). Eget kapital uppgick per balansdagen till 640,0 MSEK (593,8).

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

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 66 personer (71) varav 27 personer (26) var kvinnor och för perioden januari – juni 2019 till 67 personer (72) varav 27 personer (27) var kvinnor. Antalet anställda följer av produktionsvolym. Under 2018 har konsultstöd successivt avvecklats och en större andel av arbetet i projektorganisationen sker av egna medarbetare. Den lägre produktionsvolymen har även inneburit ett minskat antal medarbetare genom naturlig avgång.

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerheter

SSM möter olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som strategiska, operativa och finansiella risker som kan påverka bolagets förmåga att fullfölja strategier och uppnå mål. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultat tillväxt även beakta riskfaktorerna.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av omvärldsrisker och strategiska risker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. SSM har en stabil finansiell ställning och goda relationer med kreditgivare.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2018 på sidorna 58 – 62 samt i not 15.

Aktier och aktiekapital

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

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

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSM fokuserar kärnverksamheten till projektutveckling och avvecklar den egna entreprenadverksamheten. Samtidigt inleder bolaget ett strategiskt samarbete med entreprenadbolaget Mecon Bygg. Aktiviteterna genomförs i syfte att minska bolagets fasta kostnader samt förstärka SSM:s långsiktiga konkurrenskraft och lönsamhet. Förändringarna har en marginell resultat effekt under 2019.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	4	20,4	321,5	35,8	546,9	141,3	652,5
Kostnad för produktion och förvaltning		-15,4	-305,4	-25,7	-512,1	-134,0	-620,4
Bruttoresultat		5,0	16,1	10,0	34,8	7,3	32,0
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-17,2	-12,5	-29,7	-24,0	-57,2	-51,4
Resultatandel i joint ventures	6	-14,2	40,6	-19,1	68,1	-22,9	64,3
Övrig rörelseintäkt		-	6,9	-	6,9	-	6,9
Rörelseresultat		-26,3	51,1	-38,8	85,8	-72,8	51,8
Finansiella intäkter		11,0	3,0	13,5	7,1	18,6	12,2
Finansiella kostnader		-10,1	-12,5	-20,5	-22,6	-40,5	-42,5
Finansiella poster – netto		0,9	-9,4	-7,0	-15,5	-21,9	-30,3
Resultat före skatt		-25,4	41,7	-45,8	70,3	-94,7	21,4
Inkomstskatt		-0,1	-0,4	0,4	-0,7	-5,1	-6,2
PERIODENS RESULTAT		-25,5	41,2	-45,5	69,6	-99,8	15,3
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		-25,5	41,2	-45,5	69,6	-99,8	15,3
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	0,0	-0,0	0,0	-0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-25,5	41,2	-45,5	69,6	-99,8	15,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		-0,65	1,05	-1,16	1,77	-2,54	0,39
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	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	3,7	1,4	2,9
Summa immateriella tillgångar	3,7	1,4	2,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,2	0,4	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar	0,2	0,4	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	167,1	104,6	140,3
Fordringar hos joint ventures	273,3	223,7	253,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	41,8	-	-
Övriga långfristiga fordringar	91,4	91,6	102,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	573,6	419,9	495,8
Summa anläggningstillgångar	577,6	421,7	499,0
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	507,6	644,4	467,0
Färdigställda bostäder	2,8	17,1	-
Summa varulager	510,3	661,5	467,0
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	44,8	16,4	42,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	5,4	-	1,0
Fordringar hos joint ventures	14,4	77,2	16,9
Skattefordringar	1,3	0,4	1,0
Övriga fordringar	12,6	39,0	32,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,8	18,2	9,6
Likvida medel	121,6	381,8	274,8
Summa omsättningstillgångar	713,1	1 194,5	845,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 290,6	1 616,2	1 344,2

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
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	175,4	275,2	220,9
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	721,2	821,0	766,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	721,2	821,0	766,7
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	-	395,0	396,4
Skulder till kreditinstitut	-	293,7	-
Övriga långfristiga skulder	37,0	-	-
Avsättningar	6,1	9,6	7,7
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	43,6	698,7	404,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	1,0	0,1	0,1
Obligationslån	367,1	-	-
Skulder till kreditinstitut	96,3	-	96,6
Leverantörsskulder	6,0	36,6	27,5
Avsättningar	12,1	2,6	12,5
Aktuella skatteskulder	1,5	3,3	2,5
Övriga skulder	11,0	12,5	10,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30,8	41,4	23,1
Summa kortfristiga skulder	525,8	96,5	172,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 290,6	1 616,2	1 344,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	205,7	751,4	0,0	751,5
Totalresultat						
Periodens resultat			69,6	69,6	-	69,6
Summa totalresultat			69,6	69,6	-	69,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-06-30	39,3	506,5	275,3	821,0	0,0	821,0
Eget kapital 2018-01-01	39,2	506,5	205,7	751,4	0,0	751,5
Totalresultat						
Årets resultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa totalresultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,2	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Eget kapital 2019-01-01	39,2	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-45,5	-45,5	-	-45,5
Summa totalresultat			-45,5	-45,5	-	-45,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-06-30	39,2	506,5	175,4	721,2	0,0	721,2

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-26,3	51,1	-38,8	85,8	-72,8	51,8
Ej likviditetspåverkande poster	0,1	-10,7	0,2	-10,2	-5,4	-15,8
Upparbetad vinst i joint ventures	14,2	-40,7	19,1	-68,0	22,9	-64,3
Erhållen utdelning från joint ventures	-	82,2	-	82,2	5,0	87,2
Erhållen ränta	-	1,5	-	1,6	0,1	1,7
Utbetald ränta	-9,1	-12,4	-18,6	-22,5	-37,0	-40,9
Utbetalda inkomstskatter	0,1	0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-21,1	71,3	-38,7	68,4	-87,7	19,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-13,1	54,6	-42,5	33,1	188,2	263,8
Minskning/ökning av kundfordringar	-4,2	-10,4	-2,5	11,5	-28,4	-14,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	4,3	36,4	34,5	-5,9	27,3	-13,1
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-9,5	-2,9	-20,6	-30,2	-30,1	-39,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	9,3	-17,3	3,5	-33,7	-6,3	-43,5
Summa förändring av rörelsekapital	-13,2	60,4	-27,6	-25,2	150,7	153,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34,3	131,7	-66,3	43,1	63,0	172,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,3	-0,8	-0,9	-1,0	-2,5	-2,6
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-42,0	-50,6	-61,7	-50,6	-101,7	-90,6
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	80,3	-	86,2	2,9	89,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42,3	28,9	-62,6	34,6	-101,3	-4,1
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Ökning av långfristiga skulder	-	0,1	-	0,7	-1,2	-0,5
Amortering av långfristiga skulder	-1,5	-42,7	-3,2	-42,7	-199,6	-239,1
Amortering av kortfristiga skulder	-21,1	-	-21,1	-	-21,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,6	-42,7	-24,3	-42,1	-221,9	-239,6
Minskning/ökning av likvida medel	-99,1	118,0	-153,2	35,6	-260,2	-71,3
Likvida medel vid periodens början	220,7	263,8	274,8	346,1	381,8	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	121,6	381,8	121,6	381,8	121,6	274,8

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	4,0	5,0	8,0	10,0	19,2	21,2
Bruttoresultat	4,0	5,0	8,0	10,0	19,0	21,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-13,9	-7,0	-20,7	-12,8	-41,4	-33,5
Rörelseresultat	-9,9	-2,0	-12,7	-2,8	-22,4	-12,5
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	50,0	50,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16,0	8,5	27,5	17,1	54,4	44,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,8	-8,7	-17,9	-17,7	-35,9	-35,6
Resultat efter finansiella poster	-2,7	-2,3	-3,2	-3,4	46,2	46,0
Skatter	-	-	-	-	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT	-2,7	-2,3	-3,2	-3,4	46,2	46,0

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	472,3	472,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	501,3	419,9	503,0
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	976,6	895,2	978,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	-	-	0,2
Fordringar hos koncernföretag	42,0	55,1	50,0
Fordringar hos joint ventures	0,1	-	0,6
Skattefordringar	0,1	0,2	0,2
Övriga fordringar	-	0,8	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	11,9	1,9
Kassa och bank	4,6	43,6	28,4
Summa omsättningstillgångar	46,8	111,6	81,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 023,4	1 006,8	1 059,5
(MSEK)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	-	4,6	4,6
Fritt eget kapital	97,4	46,8	46,8
Periodens resultat	-3,2	-3,4	46,0
Summa eget kapital	640,0	593,8	643,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	-	395,0	396,4
Summa långfristiga skulder	-	395,0	396,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	367,1	-	-
Skuld till koncernföretag	-	0,6	1,7
Leverantörsskulder	1,4	2,4	3,6
Övriga skulder	0,3	0,9	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	14,6	14,2	9,6
Summa kortfristiga skulder	383,4	18,1	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 023,4	1 006,8	1 059,5

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
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	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-06-30	39,3	506,5	48,0	593,8
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Årets resultat			46,0	46,0
Summa totalresultat			46,0	46,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	97,4	643,1
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4	643,1
Totalresultat				
Periodens resultat			-3,2	-3,2
Summa totalresultat			-3,2	-3,2
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-06-30	39,3	506,5	94,2	640,0

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-9,9	-2,0	-12,7	-2,8	-22,4	-12,5
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	7,1	8,5	18,6	17,1	45,6	44,1
Utbetald ränta	-8,8	-8,0	-17,2	-16,2	-33,7	-32,8
Betalda inkomstskatter	-0,1	0,7	0,0	-0,0	0,1	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-11,7	-0,9	-11,3	-2,0	-10,4	-1,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	14,6	-5,6	10,5	-14,5	25,7	0,7
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-1,5	-0,2	-2,2	-0,6	-1,0	0,6
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4,8	1,5	-1,4	-2,8	-0,8	-2,2
Summa förändring av rörelsekapital	17,9	-4,3	6,8	-18,0	23,9	-0,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	6,2	-5,1	-4,5	-20,0	13,5	-2,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-12,5	-9,7	-17,1	-42,8	-50,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	11,5	-	11,5	-	11,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11,5	-12,5	1,7	-17,1	-31,3	-50,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Amortering av kortfristiga skulder	-21,1	-	-21,1	-	-21,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21,1	-	-21,1	-	-21,1	-
Minskning/ökning av likvida medel	-3,4	-17,6	-23,8	-37,1	-39,0	-52,2
Likvida medel vid periodens början	8,0	61,2	28,4	80,6	43,6	80,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	4,6	43,6	4,6	43,6	4,6	28,4

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Huvudkontorets besöksadress är Torsgatan 13 och postadress är Box 517, 101 30 Stockholm. Bolaget är moderbolag i SSM-koncernen. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista Small Cap. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för verkställande direktören och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande;

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar;

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 i årsredovisningen för 2018.

Effekter av nya IFRS standards;

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

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

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

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

Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.

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

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

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

För leasingåtaganden redovisar koncernen nyttjanderätter om totalt 41,8 MSEK per 30 juni 2019. Redovisning av leasingavtal i vilka SSM är leasinggivare är i allt väsentligt oförändrad.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Uppllysning 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. 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Obligationslån	367,1	395,0	396,4
Skulder till Kreditinstitut	96,3	293,7	96,6
Övriga långfristiga skulder	37,0	-	-
SUMMA UPPLÅNING	500,4	688,6	493,0
Verkligt värde	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Obligationslån	369,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	96,3	293,7	96,7
Övriga långfristiga skulder	37,0	-	-
SUMMA UPPLÅNING	502,4	693,7	496,7

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	Apr-jun		Jan-jun		2018
	2019	2018	2019	2018	
Projektintäkter entreprenader	5,9	304,8	5,9	512,3	580,7
Försäljning övriga byggtjänster	11,1	11,8	20,0	24,2	42,0
Försäljning övriga byggvaror	0,3	0,6	1,2	1,5	13,0
Övriga intäkter	3,1	4,3	8,7	8,9	16,8
TOTAL	20,4	321,5	35,8	546,9	652,5
Totala intäkter från större kunder	15,4	300,3	24,3	505,6	580,4
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	2	5	4	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

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

	Apr-jun		Jan-jun		2018
	2019	2018	2019	2018	
OH-kostnader	-8,8	-10,0	-17,6	-21,2	-49,8
Lönekostnader	-26,3	-31,7	-47,5	-55,1	-91,1
Administration balanserat	8,2	13,4	17,8	21,8	41,5
Tid balanserat	11,3	16,0	20,9	30,9	48,8
Avskrivningar	-1,6	-0,1	-3,3	-0,4	-0,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-17,2	-12,4	-29,7	-24,0	-51,4

Engångskostnader i samband med VD-byte uppgår till cirka 6,3 MSEK för andra kvartalet 2019 fördelat på 6,0 MSEK för lönekostnader samt 0,3 MSEK för OH-kostnader.

Not 6 Innehav i joint ventures

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

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

Resultaträkning i sammandrag	Jan-jun	
	2019	2018
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-6,8	0,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,2
Rörelseresultat	-6,9	0,5
Finansiella intäkter	0,0	-0,0
Finansiella kostnader	-2,1	-0,9
Resultat före skatt	-9,0	-0,3
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-9,0	-0,3

Balansräkning i sammandrag	2019-06-30	2018-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	97,8	64,2
Projektfastigheter	589,9	373,1
Övriga omsättningstillgångar	10,2	4,5
Summa omsättningstillgångar	697,9	441,8
Kortfristiga skulder	-12,7	-25,8
Summa kortfristiga skulder	-12,7	-25,8
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-628,9	-351,2
Övriga långfristiga skulder	-12,0	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-640,9	-351,2
NETTOTILLGÅNGAR	44,4	64,7

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,7	-2,1
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-
Rörelseresultat	-0,8	-2,1
Finansiella intäkter	0,1	-
Finansiella kostnader	-0,4	-0,2
Resultat före skatt	-1,1	-2,3
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-1,1	-2,3

Balansräkning i sammandrag	2019-06-30	2018-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	6,8	3,1
Övriga omsättningstillgångar	25,8	21,4
Summa omsättningstillgångar	32,6	24,5
Kortfristiga skulder	-29,0	-23,7
Summa kortfristiga skulder	-29,0	-23,7
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-4,0	-1,3
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-3,1	-0,3
NETTOTILLGÅNGAR	0,5	0,4

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	1,3	425,4
Kostnad för produktion och förvaltning	-9,7	-259,7
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-8,4	165,7
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-	-3,0
Resultat före skatt	-8,4	162,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-8,4	162,7

Balansräkning i sammandrag

2019-06-30

2018-06-30

Omsättningstillgångar	2019-06-30	2018-06-30
Kassa och bank	4,2	41,8
Projektfastigheter	0,0	236,1
Övriga omsättningstillgångar	6,7	1,1
Summa omsättningstillgångar	11,0	278,9
Kortfristiga skulder	-8,4	-11,6
Summa kortfristiga skulder	-8,4	-11,6
Anläggningstillgångar	0,1	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-239,7
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,1	-239,7
NETTOTILLGÅNGAR	2,6	27,6

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	-	0,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-22,3	-21,9
Övriga rörelsekostnader	-1,3	-1,0
Rörelseresultat	-23,6	-22,9
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-0,1	-0,4
Resultat före skatt	-23,7	-23,3
Skatt på årets resultat	-0,1	-
PERIODENS RESULTAT	-23,8	-23,3

Balansräkning i sammandrag	2019-06-30	2018-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	44,3	40,8
Projektfastigheter	576,8	504,1
Övriga omsättningstillgångar	11,9	1,4
Summa omsättningstillgångar	633,0	546,4
Kortfristiga skulder	-33,3	-63,6
Summa kortfristiga skulder	-33,3	-63,6
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-325,5	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-0,5	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-326,0	-325,5
NETTOTILLGÅNGAR	273,7	157,3

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-jun

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	10,3	9,9
Kostnad för produktion och förvaltning	-3,2	-2,7
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-0,7
Rörelseresultat	6,7	6,5
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-4,2	-4,7
Resultat före skatt	2,5	1,7
Skatt på årets resultat	-0,8	-0,5
PERIODENS RESULTAT	1,6	1,2

Balansräkning i sammandrag	2019-06-30	2018-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	6,7	15,1
Övriga omsättningstillgångar	3,4	2,7
Summa omsättningstillgångar	10,1	17,8
Kortfristiga skulder	-14,7	-10,4
Summa kortfristiga skulder	-14,7	-10,4
Anläggningstillgångar	275,2	252,7
Långfristiga finansiella skulder	-232,4	-245,1
Övriga långfristiga skulder	-7,2	-2,7
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	35,7	4,9
NETTOTILLGÅNGAR	31,1	12,3

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-jun	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	0,2	-
Kostnad för produktion och förvaltning	0,4	1,5
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	0,5	1,5
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-1,6	-3,5
Resultat före skatt	-1,1	-2,0
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-1,1	-2,0
Balansräkning i sammandrag	2019-06-30	2018-06-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,4	1,7
Projektfastigheter	423,4	410,5
Övriga omsättningstillgångar	0,3	0,1
Summa omsättningstillgångar	424,0	412,3
Kortfristiga skulder	-7,1	-0,8
Summa kortfristiga skulder	-7,1	-0,8
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-414,1	-413,5
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-414,1	-413,5
NETTOTILLGÅNGAR	2,9	-2,0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 81,2 MSEK (227,2). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (97,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7).

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsolideras inom koncernen har lämnats till ett värde om 171,6 MSEK (225,8). Ovan avser bostadsrättsföreningar som kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint venture. Borgensförbindelser uppgående till 17,1 MSEK (10,3) har lämnats till förmån för joint ventures. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

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

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

Omräkningseffekter från retroaktiv omräkning av jämförelseperioden för *Koncernens rapport över totalresultatet* april – juni 2018 och januari – juni 2018 samt för *Koncernens rapport över finansiell ställning* 30 juni 2018 framgår nedan;

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Apr-jun		Apr-jun
	2018		2018
Nettoomsättning	73,1	248,3	321,5
Kostnader för produktion och förvaltning	-68,1	-237,3	-305,4
Bruttoresultat	5,0	11,1	16,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-12,5	-	-12,5
Övriga intäkter	8,1	-1,2	6,9
Resultatandel i joint ventures	0,8	39,9	40,6
Rörelseresultat	1,4	49,7	51,1
Summa finansiella kostnader och intäkter	-9,4	-	-9,4
Resultat före skatt	-8,0	49,7	41,7
Inkomstskatt	-0,4	-	-0,4
Resultat	-8,5	49,7	41,2
Resulta per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,22		1,05
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	<u>Innan justering</u>	Omräknings- effekt	<u>Efter justering</u>
	Jan-jun 2018		Jan-jun 2018
Nettoomsättning	168,6	378,3	546,9
Kostnader för produktion och förvaltning	-152,1	-360,0	-512,1
Bruttoresultat	16,6	18,3	34,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-24,0	-	-24,0
Övriga intäkter	10,6	-3,8	6,9
Resultatandel i joint ventures	6,0	62,0	68,1
Rörelseresultat	9,3	76,5	85,8
Summa finansiella kostnader och intäkter	-15,5	-	-15,5
Resultat före skatt	-6,2	76,5	70,3
Inkomstskatt	-0,7	-	-0,7
Resultat	-6,9	76,5	69,6
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,18		1,77
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	<u>Innan justering</u>	Omräknings- effekt	<u>Efter justering</u>
	2018-06-30		2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Intangible assets	1,4	-	1,4
Tangible assets	0,4	-	0,4
Innehav i joint ventures	168,2	-63,5	104,6
Fordringar hos joint ventures	223,7	-	223,7
Övriga långfristiga fordringar	140,3	-48,8	91,6
Projektfastigheter	465,8	195,8	661,5
Kundfordringar	22,1	-5,7	16,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	74,5	-74,5	-
Övriga fordringar	83,5	51,3	134,8
Likvida medel	373,2	8,6	381,8
Summa tillgångar	1 553,1	63,1	1 616,2
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital	955,6	-134,6	821,0
Övriga avsättningar	9,6	-	9,6
Obligationslån	395,0	-	395,0
Skulder till kreditinstitut	97,0	196,6	293,7
Accounts payable – trade	36,6	0,0	36,6
Övriga skulder	17,9	1,1	19,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41,4	-0,0	41,4
Summa skulder och eget kapital	1 553,1	63,1	1 616,2

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 2019

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Lundgren
Interim VD & koncernchef

Revisorns granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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.

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartat 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

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

Produktionsstart

Den tidpunkt då bolaget beslutar om att påbörja produktionen av ett 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.

Akkumulerat antal sålda bostäder

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

Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

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 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 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 6 200 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå produktionsstart av minst 1 500 bostäder per 2023. 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 >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 2019	19 november 2019
Delårsrapport Q4 2019	20 februari 2020
Delårsrapport Q1 2020	14 maj 2020

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

Kontaktinformation

Mattias Lundgren

Interim VD & koncernchef

E-post: mattias.lundgren@ssmliving.se

Ann-Charlotte Johansson

Kommunikations- & IR-chef

E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se

Tel: +46 (0)761-65 17 71

@AnnCharlotteSSM

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2019 kl 07:30 CEST.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

