



Januari – september 2018

”Stor bostadsbrist på en fortsatt avvaktande marknad.”



### Sammanfattning juli – september 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 52,4 MSEK (104,1).
- Rörelseresultatet uppgick till 2,9 MSEK (124,9) och rörelsemarginalen till 5,5% (120,0). Rörelseresultatet för motsvarande kvartal 2017 påverkades med 112,6 MSEK till följd av det inledande JV-samarbetet med Partners Group.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -29,3 MSEK (-24,9).
- 24 förhandsavtal tecknades under kvartalet.
- Projekten Turbinhallen och The Tube med 255 bostadsrätter slutsålda och tillträdna.
- Affärsutvecklingschef Erik Lemaitre ny medlem av koncernledningen.
- Boendekonceptet uppdaterades med Urban Score, ett index som anger konceptets strategiska riktning samt underlättar för bostadsköparen att kunna göra medvetna bostadsval.

### Sammanfattning januari – september 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 221,1 MSEK (408,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 12,2 MSEK (165,9) och rörelsemarginalen till 5,5% (40,6). Rörelseresultatet för motsvarande period 2017 påverkades med 112,6 MSEK till följd av det inledande JV-samarbetet med Partners Group.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -0,5 MSEK (-257,1).
- 63 förhandsavtal tecknades under perioden.
- Produktionsstart i egen regi av Täby Turf och Sollentuna Quarters med totalt 270 hyresrätter.
- Förändring av bolagets obligationsvillkor möjliggör produktionsstart av projekt till en lägre säljgrad, förutsatt att bolagets samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent.
- Tidigt samråd för Tellus Towers pågick under våren. Stockholms Stadsbyggnadskontors ställningstagande från det tidiga samrådet väntas under slutet av 2018. Därefter följer ordinarie samråd.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

- Försäljning av hyresrättsprojektet Täby Turf med 176 hyresrätter till bostadsbolaget Willhem. Försäljningspris uppgick till 473,0 MSEK.
- Till följd av bristande kommersiella förutsättningar har SSM valt att inte ingå avtal med Keyser Fastigheter om förvärvet av fem industrifastigheter, motsvarande 1 200 bostäder, i Storstockholm.

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

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	52,4	104,1	221,1	408,9	328,3	516,2
Nettoomsättning JV	88,8	130,2	251,7	330,3	342,4	421,0
Bruttoresultat	11,4	4,7	28,0	61,8	34,2	68,0
Rörelseresultat	2,9	124,9	12,2	165,9	16,6	170,2
Periodens resultat efter skatt	-4,6	115,9	-11,5	141,7	-14,0	139,2
Bruttomarginal, %	21,8	4,6	12,7	15,1	10,4	13,2
Rörelsemarginal, %	5,5	120,0	5,5	40,6	5,0	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	11,1	0,7	5,2	0,7	4,1
Soliditet, %	63,1	57,8	63,1	57,8	63,1	59,2
Räntabilitet på eget kapital, %	-1,9	51,2	-1,6	29,8	-1,5	22,0
Resultat per aktie, SEK	-0,12	2,95	-0,29	3,94	-0,36	3,78
Antal förvärvade byggrätter	-	520	100	1 540	1 020	1 935
Antal färdigställda bostadsrätter	-	-	515	255	515	255
Antal produktionsstartade bostadsrätter	-	-	-	204	-	204
Antal bostadsrätter i produktion	899	1 414	899	1 414	899	1 414
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i pågående produktion	867	1 373	867	1 373	867	1 371
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	96,4	97,1	96,4	97,1	96,4	97,0
Antal produktionsstartade hyresrätter	-	-	270	-	270	-
Antal hyresrätter i produktion	270	-	270	-	270	-

<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 längre tidsrymd.

# VD-kommentar



”Förbättrat kassaflöde, minskad aktivitetsnivå begränsar resultat i närtid.”

”Urban Score anger strategisk riktning och underlättar för konsumenten att göra medvetna bostadsval.”

”Under årets första nio månader har SSM färdigställt 521 bostadsrätter, samtliga slutsålda och tillträdna.”

## Viss stabilisering men en fortsatt avvaktande marknad

Bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande, även om en viss stabilisering har skett. Intresserade bostadsköpare kommer på projektens visningar, men försäljningsprocesserna är långa. Vi kan se att både ålder och inkomst hos våra köpare ökar, vilket är en naturlig följd av konsumenternas allt tuffare finansieringsvillkor. Vid periodens utgång har vi tecknat 63 förhandsavtal under året, varav 24 under tredje kvartalet. Säljgraden för projekt i pågående produktion uppgick till 96,4 procent vid kvartalets utgång.

I oktober sålde SSM hyresrättsprojektet Täby Turf med 176 bostäder till bostadsbolaget Willhem, till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. Bolagets långsiktiga strategi är att cirka 30 procent av bostäder i pågående produktion ska bestå av hyresrätter, jämnt fördelat i egen regi eller via externa investerare.

## Förbättrat kassaflöde, minskad aktivitetsnivå begränsar resultat

Rörelseresultatet minskade under kvartalet och för perioden som helhet, vilket avspeglar den avtagande aktivitetsnivån i bolagets nuvarande produktion. Vinstavräkningen härrör sig framförallt till projekten West Side Solna och Metronomen. Rörelseresultatet för motsvarande perioder 2017 påverkades betydligt av JV-samarbetet med Partners Group som inleddes under tredje kvartalet. Rörelsemarginalen minskade för kvartalet och perioden till följd av lägre bruttoresultatet samt lägre resultatandelar från JV. Kostnadsbesparande åtgärder vidtas både inom bemanning och projektering i syfte att förbättra marginalutvecklingen framöver. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten förbättrades, vilket till största del kan förklaras av inflyttningen i Turbinhallen och The Tube. Vinstavräkning från Täby Turf sker från och med Q1 2019. Bolagets förändrade obligationsvillkor ger SSM önskad flexibilitet att kunna starta enskilda projekt till en lägre säljgrad framöver.

SSM tecknade i början av året en exklusiv avsiktsförklaring med Keyser Fastigheter i syfte att utreda förutsättningarna för att förvärva fem utvecklingsprojekt motsvarande cirka 1 200 bostäder. Projekten är belägna i Täby, Segeltorp, Sollentuna samt Bromsten. I oktober valde SSM att avsluta dessa förhandlingar till följd av bristande kommersiella förutsättningar.

## Urban Score underlättar för konsumenten att göra medvetna val

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20 – 44 år med ”normala” inkomster. För att framtidssäkra relevans och tillgänglighet för vår målgrupp optimerar vi ständigt vårt boendekoncept. I september lanserade vi Urban Score, ett transparent index som rankar fyra relevanta områden för vår målgrupp; kommunikationer, vardagstjänster, gemenskap och hälsa. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna bostadsval, så anger det även strategisk riktning för SSM. Vår målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.

## Rätt positionerad för framtida tillväxt

Bostadsmarknaden i Storstockholm är paradoxernas marknad, med omfattande bostadsbrist, lågt kapacitetsutnyttjande av befintligt bostadsbestånd tillsammans med ett stort utbud av bostäder som är till försäljning. Amorteringskrav, höga fiktiva kalkylräntor, reavinstbeskattning samt bristen på hyresrätter får tydliga ute- och inlåsnings effekter. I den kalibrering av marknaden som nu pågår är det min uppfattning att SSM med våra prisvärda, yteffektiva och kommunikationsnära bostäder är rätt positionerad. Vårt boendekoncept bekräftas även av det faktum att SSM under året har färdigställt 521 bostadsrätter, där samtliga är slutsålda och tillträdna.

### Mattias Roos

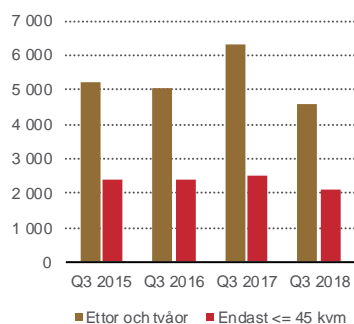
VD & koncernchef

# Storstockholms bostadsmarknad

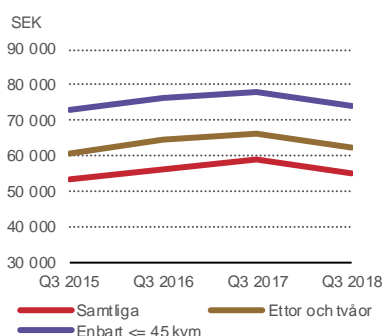
”Prisökning på mindre bostadsrätter under kvartalet, men för tidigt att tala om ett trendskifte.”

Källa: Svensk Mäklarstatistik  
4 oktober 2018

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



## Genomsnittligt pris för bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik  
4 oktober 2018

## Ingen tydlig trend avseende bostadsprisernas utveckling

Efter förväntningar om stigande bopriser under nästan hela året blev det en tydlig sänkning under inledningen av hösten anger SEB i sin Boprisindikator från den 8 oktober 2018. SEB kommenterar vidare att hushållens inställning troligtvis har påverkats av fortsatta rapporter om svårsålda bostäder, i synnerhet nyproduktion, och att det är för tidigt att säga om det är ett trendskifte nedåt eller om den långsiktiga trenden fortsätter. 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.

Riksbanken beslutade den 23 oktober 2018 att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent men indikerar samtidigt att långsamma höjningar av reporäntan inleds mot slutet av 2018 alternativt under inledningen av 2019.

## 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 tredje kvartalet, detsamma gäller för årets första nio månader. För tredje kvartalet uppgick antalet sålda ettor och tvåor till 4 606 stycken (5 362). Försäljningen av antalet bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek uppgick till 2 127 stycken (2 538). Under årets första nio månader uppgick antal sålda ettor och tvåor till 15 284 stycken (17 399) och bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek uppgick till 7 030 stycken (7 979). 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 vid årsvis jämförelse minskade med -5,7 procent, och uppgick till 55 307 SEK (58 638). Dock går det att se en stabilisering av prisnivån under tredje kvartalet vid jämförelse med andra kvartalet 2018, där prisnivån ökade med 1,9 procent. Prisnivån för ettor och tvåor minskade med -5,5 procent vid årsvis jämförelse och uppgick till 62 577 SEK (66 263). Bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek, minskade med -5,1 procent vid en årlig kvartalsvis jämförelse och uppgick till 74 137 SEK (78 137). Även prisnivån för ettor och tvåor samt bostäder under 45 kvadratmeter har utvecklats positivt i jämförelse med andra kvartalet 2018 och ökat med 2,8 respektive 3,1 procent. Marknadens osäkerhet gör dock att det är för tidigt att tala om trendskifte på bostadsmarknaden i Stockholm.



# Projektportfölj

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj-grad <sup>1)</sup>	
			Försäljnings-start	Produktions-start	Inflyttning	Under Q3 2018	Totalt	Under Q3 2018	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q3 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	-	-	6	50	100,0%
West Side Solna <sup>4)</sup>	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	-	-	-	250	99,2%
Metronomen <sup>4)</sup>	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q4 2020	-	188	-	-	-	183	97,3%
Kosmopoliten	204	10 122	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q3 2021 - Q1 2022	-	204	-	-	-	182	88,7%
<b>Summa</b>	<b>899</b>	<b>44 865</b>									<b>6</b>	<b>870</b>	<b>96,8%</b>

## PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER

Täby Turf <sup>2)</sup>	176	8 666	Täby		Q1 2018	Q4 2020 - Q1 2021							
Sollentuna Quarters <sup>2)</sup>	94	5 070	Sollentuna		Q2 2018	2021							
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>13 736</b>											

## FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj-grad <sup>1)</sup>	
			Försäljnings-start	Produktions-start	Inflyttning	Under Q3 2018	Totalt	Under Q3 2018	Totalt <sup>1)</sup>	Under Q3 2018	Totalt <sup>1)</sup>		
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2019	2021	-	94	-4	5	10	29	30,9%
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2019	2021	-	109	-	-	1	49	45,0%
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2020	2022	-	90	-1	8	-	-	n/a
Elverket i Nacka <sup>4)</sup>	441	19 364	Nacka	2017-10-05	2019	2021 - 2022	-	441	-12	4	2	13	2,9%
Bromma Boardwalk	268	17 002	Mariehäll	2017-10-18	2018	2020 - 2021	-	268	-3	21	2	4	1,5%
Tentafabriken <sup>4)</sup>	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2019	2020	-	72	-7	8	3	3	4,2%
<b>Summa</b>	<b>1 074</b>	<b>53 183</b>					<b>1 074</b>	<b>-27</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>98</b>	<b>9,1%</b>	

## PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Tidplan		
			Försäljnings-start	Produktions-start	Inflyttning
The Loft <sup>2,4)</sup>	120	2 968	Täby	2020	2021
Tellus Lamell <sup>2,4)</sup>	18	1 475	Telefonplan	2020	2023
Tellus Towers (78) <sup>3,4)</sup>	683	28 034	Telefonplan	2019	2020
Tellus Towers (58) <sup>3,4)</sup>	533	22 165	Telefonplan	2019	2020
Järla Station <sup>4)</sup>	312	13 546	Nacka	2020	2021
Clustret	370	19 000	Jakobsberg	2019	2020
Spånga Studios	170	7 500	Spånga	2020	2020
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2020	2020
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2020	2020
Wiking	150	7 000	Sollentuna	2020	2020
Bromma Square <sup>2,4)</sup>	110	5 800	Bromma	2020	2022
Bromma Square <sup>4)</sup>	85	4 550	Bromma	2020	2021
Bromma Square <sup>4)</sup>	160	8 500	Bromma	2022	2023
Akalla City	180	8 700	Akalla	2020	2020
East Side Spånga	230	10 650	Spånga	2021	2021
Järnet	240	11 550	Ulvsunda	2020	2021
Älvsjö Quarters <sup>2)</sup>	516	21 000	Älvsjö	2021	2024
Kandidaten <sup>2,4)</sup>	104	2 700	Bromma	2020	2021
<b>Summa</b>	<b>4 321</b>	<b>191 738</b>			
<b>Summa 2018-09-30</b>	<b>6 564</b>	<b>303 522</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 13 november 2018. Försäljningsgrad är dock beräknad per balansdag 30 september 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 en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. 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). 50,0 procent av SSM:s byggrätter var vid kvartalets utgång inom ramen för JV-samarbeten.

# Portföljutveckling

”Under oktober såldes hyresrättsprojektet Täby Turf till ett försäljningspris om 473,0 MSEK.”

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 6 564 byggrätter. Portföljen har under kvartalet utökats med 25 byggrätter till följd av projektoptimering.

Samtliga bostäder i projekten Turbinhallen och The Tube är slutsålda och de sista inflyttningarna skedde under tredje kvartalet. Projektens färdigställande sker under fjärde kvartalet.

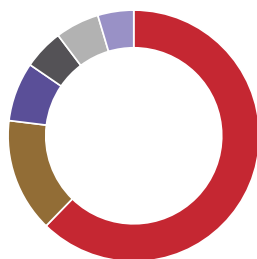
Under årets första nio månader har 270 bostäder produktionsstartats, samtliga hyresrätter inom ramen för projekten Täby Turf och Sollentuna Quarters. Övriga tre projekt i produktion är West Side Solna, Metronomen och Kosmopoliten, som tillsammans består av 644 bostadsrätter. West Side Solna är längst fram i produktionen med en beräknad första inflyttning under tredje kvartalet 2019.

Hyresrättsprojektet Täby Turf såldes vidare till bostadsbolaget Willhem den 15 oktober 2018. Försäljningspriset uppgick till 473,0 MSEK. Framtida hyresgäster beräknas kunna börja flytta in från och med Q4 2020.

Vid periodens utgång har SSM tecknat 63 förhandsavtal under året, varav 24 under tredje kvartalet. Försäljningen har framförallt skett i Sollentuna Hills och The Tube. Försäljningsgraden i SSM:s pågående produktion av bostadsrätter uppgick till 96,4 procent vid kvartalets utgång.

Av de 5 395 byggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 78,2 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 21,8 procent till hyresrätter. Enligt nuvarande beräkningar bedöms ytterligare cirka 1 000 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kunna konverteras till hyresrätter och generera ett positivt resultatbidrag.

Andel byggrätter, per kommun

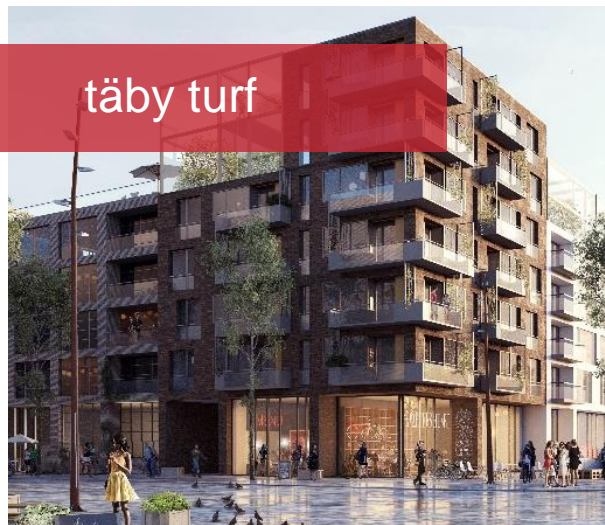


■ Stockholm  
■ Nacka  
■ Sollentuna  
■ Solna/Sundbyberg  
■ Täby  
■ Jakobsberg

# Urval av aktuella projekt

Täby Turf (Täby) planeras till 176 hyresrätter och är baserat på en markanvisning från Täby kommun. Projektet är en del av den nya stadsdelen Täby Park. Täby Turf är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Projektet kommer att få en spännande gestaltning där arkitekten kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmaterial av tegel och puts. Projektets BOA uppgår till 8 666 m<sup>2</sup> och bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m<sup>2</sup> BOA, varav 85 procent är ettor och tvåor med en BOA om 35 – 48 m<sup>2</sup>. Projektet omfattar även tre butikslokaler samt en förskola. Byggstart beräknas till Q1 2019 och de första hyresgästerna beräknas kunna flytta in under Q4 2020. Den 15 oktober 2018 såldes projektet till bostadsbolaget Willhem.

## täby turf



## metronomen



Metronomen (Telefonplan) består av 188 bostadsrätter, varav 91 procent är ettor och tvåor med egen balkong och en BOA om 29 – 63 m<sup>2</sup>. Sociala ytor finns i form av gemensam takterrass. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område under stark utveckling. Här finns bland annat högskolan Konstfack och det digitala utbildningsföretaget Hyper Island. Försäljningsgraden uppgår vid kvartalets utgång till 97,3 procent. Första inflyttning beräknas till första kvartalet 2020. Tre bostadsköpare har vänt sig till domstol för att häva sina köp i projektet. Föreningen bestrider detta med utgångspunkt att förhandsavtalen är legalt bindande. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

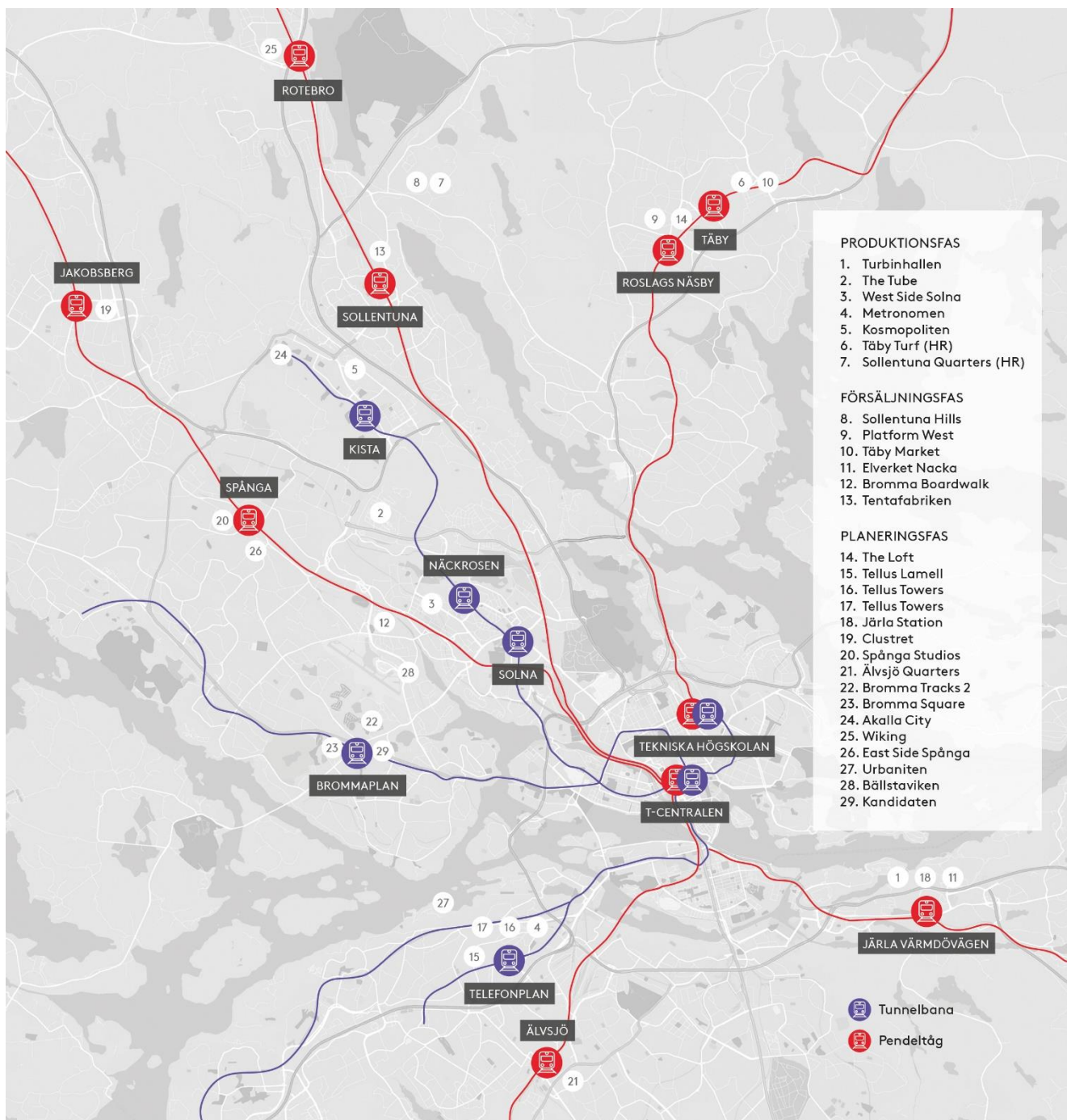
West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt beläget vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreativsmöjligheter. Byggnaden kommer att bli sex till åtta våningar hög. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m<sup>2</sup>, varav 91 procent är ettor och tvåor med en BOA 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 utomhuspool. På nedre våningarna planeras för café och butiker. Säljgraden uppgick till 98,4 procent per 30 september 2018. Inflyttning är beräknad att kunna påbörjas under Q3 2019. 55 bostadsköpare har vänt sig till domstol för att häva sina köp i projektet. Föreningen bestrider detta med utgångspunkt att förhandsavtalen är legalt bindande. Den 3 oktober 2018 lämnade föreningen in ett svaromål på stämningen från 54 bostadsköpare till Stockholms tingsrätt.

## west side solna



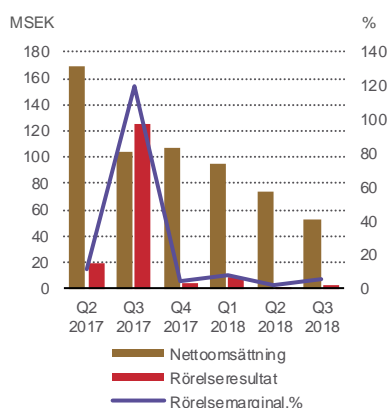
# Projektportfölj

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



## Juli – september 2018

### Nettoomsättning och resultat

*Koncernens nettoomsättning* uppgick under kvartalet till 52,4 MSEK (104,1). Den lägre omsättningen kan förklaras av färre egna projekt i produktion och lägre aktivitet i pågående produktion. Omsättningen avser projekten The Tube, Kosmopoliten och entreprenaden för JV-projektet Turbinhallen. *Bruttomarginalen* för kvartalet uppgick till 21,8 procent (4,6). Den klart högre bruttomarginalen mellan perioderna kan huvudsakligen förklaras med ett positivt netto för övriga intäkter och kostnader som ställs mot en låg avräknad omsättning för egna projekt.

*Kostnad för försäljning och administration* minskade till -13,7 MSEK (-18,1). Föregående års kvartal innehöll jämförelsestörande poster på -6,6 MSEK avseende kostnad för optionsprogram och IPO samt en högre aktiveringsgrad för omkostnader motsvarande 4,4 MSEK som återförts under fjärde kvartalet 2017, netto -2,2 MSEK. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under första halvåret 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 2,4 MSEK (15,3). Den lägre resultatandelen för innevarande period kan huvudsakligen förklaras av färre projekt i produktion och lägre aktivitet i pågående produktion. Resultatandelar avser huvudsakligen projektet West Side Solna. 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 2,8 MSEK (122,9). För innevarande period utgörs övrig rörelseintäkt av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen. Av jämförelseperiodens intäkt utgörs 112,6 MSEK av den initiala resultateffekten från transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV.

*Koncernens rörelseresultat* för kvartalet uppgick till 2,9 MSEK (124,9) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre resultatandel i joint ventures och övrig rörelseintäkt enligt ovan förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 5,5 procent (120,0). Jämförelseperiodens rörelseresultat justerat för, resultat-effekter från etablering av JV med Partners Group, -112,6 MSEK, och jämförelsestörande poster, netto 2,2 MSEK, uppgår till 14,5 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen för jämförelseperioden uppgår då till 13,9 procent.

*Kvartalets resultat* uppgick till -4,6 MSEK (115,9) och har utöver ovan påverkats av ett lägre finansiellt netto, -7,6 MSEK (-8,8) samt en skatteintäkt för innevarande kvartal, 0,1 MSEK (-0,3).



## Januari – september 2018

### Nettoomsättning och resultat

*Koncernens nettoomsättning* uppgick under perioden till 221,1 MSEK (408,9). Den lägre omsättningen kan förklaras av färre projekt i produktion samt en minskad aktivitet i helägda projekt. *Bruttomarginalen* för perioden uppgick till 12,7 procent (15,1). Den lägre bruttomarginalen kan förklaras med en reducerad marginal för egna avräknade projekt mellan perioderna.

*Kostnad för försäljning och administration* minskade till -37,7 MSEK (-55,1). Föregående år innehöll jämförelsestörande poster på -16,8 MSEK avseende kostnader för IPO och optionsprogram samt en högre aktiveringsgrad för omkostnader motsvarande 4,4 MSEK som återförts under fjärde kvartalet 2017, netto -12,4 MSEK. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under första halvåret 2018 vilket har gett kostnadsbesparingar under året. 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 8,4 MSEK (36,2). Den lägre resultatandelen för innevarande period kan förklaras med ökade prognostiserade kostnader i projektet Metronomen, -13,1 MSEK, och i övrigt av färre projekt i produktion och lägre aktivitet i pågående produktion. Se även not 5 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

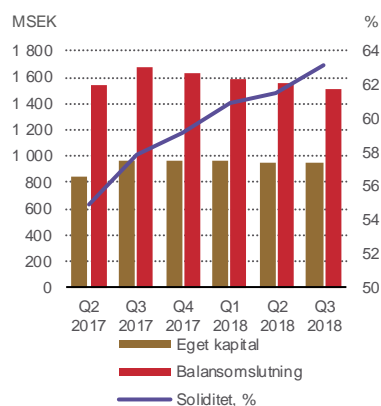
*Övrig rörelseintäkt* uppgick till 13,4 MSEK (122,9). För innevarande period har ytterligare avräkning av den framtida tilläggsköpeskillingen för projektet Tellus Towers som överförts till joint venture med Partners Group skett, 6,8 MSEK resultatfördes under andra kvartalet. Därutöver utgörs övrig rörelseintäkt av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen. Av jämförelseperiodens intäkt utgörs 112,6 MSEK av den initiala resultateffekten från transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV.

*Koncernens rörelseresultat* för perioden uppgick till 12,2 MSEK (165,9) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat, resultatandel i joint ventures och övriga intäkter enligt ovan förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 5,5 procent (40,6). Jämförelseperiodens rörelseresultat justerat för, resultat effekter från etablering av JV med Partners Group, -112,6 MSEK, och jämförelsestörande poster, netto 12,4 MSEK, uppgår till 65,7 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen för jämförelseperioden uppgår då till 16,1 procent.

*Periodens resultat* uppgick till -11,5 MSEK (141,7). Finansiellt netto uppgick till -23,1 MSEK (-23,9) medan skattekostnaden mellan perioderna var -0,6 MSEK (-0,3).

# Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

## Eget kapital, balansomslutning, soliditet



## Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 564 byggrätter (6 427) i projektportföljen. Av dessa var 1 169 bostäder (1 414) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,4 procent (97,1). 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, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 september 2018 var 932,0 MSEK (835,8). Ökningen mellan perioderna är hänförlig till en ökning i antalet byggrätter. Den lägre kapitalbindningen för innehav i joint ventures kan förklaras med utdelning från projektet Turbinhallen. Balansräkningens tillgångssida ökade med 162,3 MSEK jämfört med 30 september 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 951,0 MSEK (965,5) och soliditeten till 63,1 procent (57,8) 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 492,6 MSEK (555,1) varav obligationslånet utgjorde 395,7 MSEK (392,8). Likvida medel uppgick den 30 september 2018 till 334,0 MSEK (333,2). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till september 2018 till -0,5 MSEK (-257,1) och för kvartalet till -29,3 MSEK (-24,9). Det neutrala kassaflödet för innevarande nio månaders period kan huvudsakligen förklaras med erhållen utdelning från JV-projektet Turbinhallen och en minskning av koncernens kortfristiga fordringar mot bostadsrättsföreningar. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för samma period till 24,7 MSEK (-19,5) 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.

# Övrig information

## 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.

## Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – september 2018 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -1,0 MSEK (-17,2).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 929,9 MSEK (792,7). Eget kapital uppgick per balansdagen till 596,2 MSEK (578,9).

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 70 personer (71) varav 24 personer (27) var kvinnor och för perioden januari – september 2018 till 71 personer (69) varav 26 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 försämrad makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. 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

#### *Försäljning av Täby Turf*

SSM genomförde den 15 oktober en investeraraffär där hyresrättsprojektet Täby Turf med 176 bostäder såldes till bostadsbolaget Willhem. Försäljningspriset uppgick till 473,0 MSEK och projektet beräknas att vinstavräknas under perioden Q1 2019 – Q1 2021. Framtida hyresgäster beräknas kunna börja flytta in från och med Q4 2020.

#### *Avslut av förhandlingar avseende förvärv av fem industrifastigheter*

SSM meddelade under första kvartalet 2018 att bolaget tecknat en exklusiv avsiktsförklaring med Keyser Fastigheter AB i syfte att utreda förutsättningarna för att förvärva fem utvecklingsprojekt som bedömdes kunna utvecklas till cirka 1 200 bostäder. Utvecklingsprojekten är belägna i Täby, Segeltorp, Sollentuna samt Bromsten. Till följd av bristande kommersiella förutsättningar har SSM valt att inte ingå avtal med Keyser Fastigheter.

# Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	4	52,4	104,1	221,1	408,9	328,3	516,2
Kostnad för produktion och förvaltning		-41,0	-99,3	-193,1	-347,2	-294,1	-448,2
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11,4</b>	<b>4,7</b>	<b>28,0</b>	<b>61,8</b>	<b>34,2</b>	<b>68,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-13,7	-18,1	-37,7	-55,1	-56,4	-73,8
Resultatandel i joint ventures	5	2,4	15,3	8,4	36,2	21,8	49,5
Övrig rörelseintäkt		2,8	122,9	13,4	122,9	17,0	126,5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2,9</b>	<b>124,9</b>	<b>12,2</b>	<b>165,9</b>	<b>16,6</b>	<b>170,2</b>
Finansiella intäkter		2,3	2,7	9,4	9,9	12,8	13,3
Finansiella kostnader		-10,0	-11,6	-32,5	-33,8	-43,0	-44,2
<b>Finansiella poster – netto</b>		<b>-7,6</b>	<b>-8,8</b>	<b>-23,1</b>	<b>-23,9</b>	<b>-30,2</b>	<b>-31,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4,7</b>	<b>116,1</b>	<b>-10,9</b>	<b>141,9</b>	<b>-13,6</b>	<b>139,2</b>
Inkomstskatt		0,1	-0,3	-0,6	-0,3	-0,4	-0,1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-4,6</b>	<b>115,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>141,7</b>	<b>-14,0</b>	<b>139,2</b>
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		-4,6	115,9	-11,5	141,7	-14,1	139,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,1	0,0	-0,0	0,0	-	0,0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-4,6</b>	<b>115,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>141,7</b>	<b>-14,0</b>	<b>139,2</b>
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		-0,12	2,95	-0,29	3,94	-0,36	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	39 252 542	39 252 542	36 000 540	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)	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	2,2	0,7	0,9
Summa immateriella tillgångar	2,2	0,7	0,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,3	0,4	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	170,5	265,5	206,8
Fordringar hos joint ventures	238,9	293,7	212,5
Övriga långfristiga fordringar	146,6	197,8	135,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	556,1	757,0	554,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>558,6</b>	<b>758,0</b>	<b>555,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	494,3	276,7	396,8
Färdigställda bostäder	-	-	31,1
Summa varulager	494,3	276,7	427,9
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	16,5	51,5	19,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	59,3	43,2	70,9
Fordringar hos joint ventures	28,1	-	131,2
Skattefordringar	0,9	1,2	0,5
Övriga fordringar	8,9	196,7	101,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,7	9,1	8,7
Likvida medel	334,0	333,2	310,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>948,8</b>	<b>911,6</b>	<b>1 070,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 507,3</b>	<b>1 669,6</b>	<b>1 626,0</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,9	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	405,2	419,3	416,8
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>	<b>951,0</b>	<b>965,5</b>	<b>962,6</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>951,0</b>	<b>965,5</b>	<b>962,6</b>
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	395,7	392,8	393,5
Skulder till kreditinstitut	85,8	162,3	97,1
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	0,7
Avsättningar	10,1	12,3	12,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>492,1</b>	<b>568,3</b>	<b>504,3</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	0,1	0,1	0,1
Skulder till kreditinstitut	11,1	-	-
Leverantörsskulder	18,9	58,1	66,8
Avsättningar	2,0	4,6	4,3
Aktuella skatteskulder	2,5	2,8	2,0
Övriga skulder	6,8	50,5	59,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,8	19,8	26,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>64,2</b>	<b>135,8</b>	<b>159,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 507,3</b>	<b>1 669,6</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			141,7	141,7	0,0	141,7
Summa totalresultat			141,7	141,7	0,0	141,7
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,9		540,1		540,1
Transaktionskostnader vid IPO		-24,1		-24,1		-24,1
Aktierelaterade ersättningar			6,5	6,5		6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,8	6,5	522,5	-	522,5
<b>EGET KAPITAL 2017-09-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,8</b>	<b>419,3</b>	<b>965,4</b>	<b>0,0</b>	<b>965,4</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			-11,6	-11,6	-	-11,6
Summa totalresultat			-11,6	-11,6	-	-11,6
Transaktioner med aktieägare						
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
<b>EGET KAPITAL 2018-09-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>405,1</b>	<b>950,9</b>	<b>0,1</b>	<b>951,0</b>



# Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	2,9	124,9	12,2	165,9	16,6	170,2
Ej likviditetspåverkande poster	-2,1	-123,2	-15,5	-119,2	-13,6	-117,2
Upparbetad vinst i joint ventures	-2,4	-15,3	-8,4	-36,2	-21,8	-49,5
Erhållen utdelning från joint ventures	5,0	-	87,2	-	129,2	42,0
Erhållen ränta	0,1	-0,1	1,7	-	2,2	0,5
Utbetalad ränta	-9,2	-10,7	-30,4	-31,0	-41,4	-42,0
Utbetalda inkomstskatter	0,4	0,2	-0,1	-0,5	-0,3	-0,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-5,4	-24,2	46,7	-20,9	70,9	3,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-13,3	-151,9	-54,9	-276,1	-55,9	-277,1
Minskning/ökning av kundfordringar	5,5	-8,3	2,8	-22,2	35,0	10,1
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	26,3	147,2	111,3	73,3	89,2	51,2
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-17,6	-3,6	-47,8	14,7	-86,0	-23,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-24,8	15,8	-58,6	-26,0	4,0	36,5
Summa förändring av rörelsekapital	-23,9	-0,7	-47,2	-236,1	-13,7	-202,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-29,3</b>	<b>-24,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-257,1</b>	<b>57,2</b>	<b>-199,3</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,7	-0,1	-1,7	-0,1	-2,5	-0,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-0,0	-	-0,0	-0,4	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-9,2	-93,4	-59,8	-160,4	-87,6	-188,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-0,0	102,7	86,2	141,0	99,8	154,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,9	9,2	24,7	-19,5	9,2	-34,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	-0,0	-	516,0	-0,4	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	0,4	-	29,8	35,1	64,9
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-0,3	-	-100,3	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	0,4	-0,4	545,9	-65,6	480,6
Minskning/ökning av likvida medel	-39,2	-15,3	23,8	269,3	0,8	246,3
Likvida medel vid periodens början	373,2	348,5	310,2	63,9	333,2	63,9
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>334,0</b>	<b>333,2</b>	<b>334,0</b>	<b>333,2</b>	<b>334,0</b>	<b>310,2</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	5,3	5,0	15,3	15,0	21,6	21,3
Bruttoresultat	5,3	5,0	15,3	15,0	21,6	21,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-8,7	-11,1	-21,6	-32,7	-29,7	-40,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,4</b>	<b>-6,1</b>	<b>-6,3</b>	<b>-17,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>-19,6</b>
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	20,0	20,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14,8	9,1	31,9	27,2	41,5	36,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,9	-9,1	-26,6	-26,7	-35,6	-35,7
Resultat efter finansiella poster	2,4	-6,1	-1,0	-17,2	17,7	1,4
Skatter	-	-	-	-	0,0	0,0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2,4</b>	<b>-6,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>-17,2</b>	<b>17,7</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)	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	472,3	92,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	457,6	700,4	402,8
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>932,9</b>	<b>795,7</b>	<b>878,1</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	32,0	67,0	51,4
Skattefordringar	0,2	0,1	0,2
Övriga fordringar	1,3	0,2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,8	15,0	1,8
Kassa och bank	21,4	108,8	80,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71,6</b>	<b>191,0</b>	<b>134,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 004,5</b>	<b>986,7</b>	<b>1 012,2</b>
<b>(MSEK)</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</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	4,6
Fritt eget kapital	46,8	45,4	45,4
Periodens resultat	-1,0	-17,2	1,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>596,2</b>	<b>578,9</b>	<b>597,2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	395,7	392,8	393,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>395,7</b>	<b>392,8</b>	<b>393,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	-	3,2	-
Leverantörsskulder	2,4	0,2	3,0
Övriga skulder	0,8	0,6	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	9,4	11,0	13,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12,6</b>	<b>15,0</b>	<b>21,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 004,5</b>	<b>986,7</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			-17,2	-17,2
Summa totalresultat			-17,2	-17,2
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,9		540,1
Transaktionskostnader vid IPO		-24,1		-24,1
Aktierelaterade ersättningar			4,6	4,6
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,8	4,6	520,6
<b>EGET KAPITAL 2017-09-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,8</b>	<b>32,8</b>	<b>578,9</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			-1,0	-1,0
Summa totalresultat			-1,0	-1,0
Transaktioner med aktieägare				
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
<b>EGET KAPITAL 2018-09-30</b>	<b>39,3</b>	<b>506,5</b>	<b>50,4</b>	<b>596,2</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-3,4	-6,1	-6,3	-17,7	-8,2	-19,6
Ej likviditetspåverkande poster	-	4,6	-	4,6	-	4,6
Erhållen ränta	14,8	9,1	31,9	27,2	41,5	36,8
Utbetald ränta	-8,2	-8,4	-24,5	-24,5	-32,7	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,0	-0,0	0,0	-0,0	-0,1	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	3,2	-0,8	1,2	-10,5	0,4	-11,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	17,8	-27,2	3,3	-33,5	32,1	-4,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	0,0	-0,0	-0,6	-1,7	2,2	1,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-5,5	2,7	-8,3	0,9	-4,6	4,6
Summa förändring av rörelsekapital	12,3	-24,5	-5,7	-34,3	29,8	1,2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>15,5</b>	<b>-25,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-44,8</b>	<b>30,2</b>	<b>-10,1</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-37,7	-92,1	-54,8	-372,7	-117,2	-435,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37,7	-92,1	-54,8	-372,7	-117,2	-435,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	-	-	516,0	-0,4	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	516,0	-0,4	515,7
Minskning/ökning av likvida medel	-22,2	-117,4	-59,3	98,5	-87,4	70,4
Likvida medel vid periodens början	43,6	226,2	80,6	10,2	108,8	10,2
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>21,4</b>	<b>108,8</b>	<b>21,4</b>	<b>108,8</b>	<b>21,4</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 bostadsrättsföreningen 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.

#### Intäktsredovisning av bostadsutveckling

I april 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) frågor till ett flertal börsnoterade bostadsutvecklare rörande införandet av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt även grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. SSM lämnade svar på börsens frågor i början av maj. Börsen har sedan ställt kompletterande frågor som även dessa har besvarats. Den 9 oktober tillställde Börsen de noterade bostadsutvecklarna ett gemensamt brev varav framgår att Börsens bedömning är att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga. Det är därmed den enskilde bostadsrättsköparen, inte föreningen, som är kunden och av detta följer enligt Börsen att intäkten skall redovisas vid en tidpunkt, inte över tid (successivt). Innan Börsen gör sitt slutliga ställningstagande kommer den att inhämta de berörda bolagens synpunkter. Effekten av en eventuell omräkning har ännu inte fastställts.

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 utvärderar för närvarande den nya standarden 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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Obligationslån	395,0	392,8	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>555,5</b>	<b>491,3</b>

Verkligt värde	2018-09-30	2017-09-30	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 intäktsslag	Jul-sep		Jan-sep		2017
	2018	2017	2018	2017	
Projektintäkter entreprenader	37,4	99,1	171,5	388,0	481,5
Försäljning övriga byggtjänster	8,8	5,0	33,0	15,6	21,7
Försäljning övriga byggvaror	2,4	0,9	3,9	1,6	1,8
Övriga intäkter	3,8	-0,9	12,7	3,7	11,1
<b>TOTAL</b>	<b>52,4</b>	<b>104,1</b>	<b>221,1</b>	<b>408,9</b>	<b>516,2</b>
Totala intäkter från större kunder	48,2	91,6	195,6	350,4	446,7
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	3	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%

Resultaträkning i sammandrag	Jan-sep	
	2018	2017
Nettoomsättning	165,5	203,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-133,9	-165,0
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-0,1
Rörelseresultat	31,2	38,4
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	3,9	15,2
Finansiella kostnader	-1,6	-1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>33,4</b>	<b>52,1</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>33,4</b>	<b>52,1</b>
Balansräkning i sammandrag	2018-09-30	2017-09-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	63,5	118,3
Övriga omsättningstillgångar	86,1	163,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>149,6</b>	<b>281,9</b>
Kortfristiga skulder	-17,6	-30,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-17,6</b>	<b>-30,1</b>
Anläggningstillgångar	216,5	154,1
Långfristiga finansiella skulder	-113,5	-47,5
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>103,0</b>	<b>106,6</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>235,0</b>	<b>358,4</b>



**STUDENT HILL**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

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

<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	2,9	11,0
Övriga omsättningstillgångar	22,3	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25,3</b>	<b>11,0</b>
Kortfristiga skulder	-24,9	-3,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-24,9</b>	<b>-3,5</b>
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,3	-1,2
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>0,0</b>	<b>7,2</b>

**PROFI Turbinhallen**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	35,3	54,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-8,5	-15,2
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-
Rörelseresultat	26,8	39,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	2,9	2,9
Finansiella kostnader	-3,0	-4,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>26,7</b>	<b>37,5</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>26,7</b>	<b>37,5</b>

<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	3,8	-
Övriga omsättningstillgångar	39,6	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>43,4</b>	<b>-</b>
Kortfristiga skulder	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	0,1	293,8
Långfristiga finansiella skulder	-	-151,9
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>0,1</b>	<b>141,9</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>43,5</b>	<b>141,9</b>

**PARTNERS GROUP**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	36,1	50,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-61,9	-47,8
Övriga rörelsekostnader	-1,6	-2,2
Rörelseresultat	-27,4	0,9
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,0	3,0
Finansiella kostnader	-0,4	-3,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-27,8</b>	<b>0,9</b>
Skatt på årets resultat	0,8	-0,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-27,0</b>	<b>0,2</b>

<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	15,0	57,6
Övriga omsättningstillgångar	208,1	107,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>223,1</b>	<b>164,8</b>
Kortfristiga skulder	-67,7	-59,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-67,7</b>	<b>-59,7</b>
Anläggningstillgångar	5,3	-
Långfristiga finansiella skulder	-0,6	-
Övriga långfristiga skulder	-	-0,6
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>4,6</b>	<b>-0,6</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>160,1</b>	<b>104,6</b>

**PROFI Bromma Square**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	14,8	14,4
Kostnad för produktion och förvaltning	-4,5	-3,6
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-1,0
Rörelseresultat	9,2	9,8
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-7,0	-3,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2,3</b>	<b>6,6</b>
Skatt på årets resultat	-0,5	-2,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1,7</b>	<b>4,3</b>

Balansräkning i sammandrag	2018-09-30	2017-09-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	4,4	13,7
Övriga omsättningstillgångar	3,0	3,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7,3</b>	<b>17,3</b>
Kortfristiga skulder	-10,1	-7,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-10,1</b>	<b>-7,5</b>
Anläggningstillgångar	252,5	251,5
Långfristiga finansiella skulder	-234,5	-247,3
Övriga långfristiga skulder	-2,5	-2,4
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>15,6</b>	<b>1,8</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>12,8</b>	<b>11,6</b>

#### LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

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	2,2	-
Finansiella kostnader	-4,3	-
<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	2018-09-30	2017-09-30
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	0,2	1,0
Övriga omsättningstillgångar	2,2	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2,5</b>	<b>1,0</b>
Kortfristiga skulder	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	35,0	35,0
Långfristiga finansiella skulder	-39,5	-36,0
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-4,5</b>	<b>-1,0</b>
<b>NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>-2,0</b>	<b>-</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 354,8 MSEK (386,6). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (44,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7). Reversfordran om 0,0 MSEK (100,0) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

**Eventalförpliktelser**

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 238,9 MSEK (717,2) 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 13 november 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

# Revisors granskningsrapport

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SSM Holding AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

## Slutsats

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

Stockholm den 13 november 2018

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Ola Salemyr  
Auktoriserad revisor



# 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).



## 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 Q4 2018	21 februari 2019
Delårsrapport Q1 2019	15 maj 2019
Årsstämma 2019	15 maj 2019
Delårsrapport Q2 2019	28 augusti 2019
Delårsrapport Q3 2019	19 november 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 14 november 2018 kl 07:30 CET.

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

