



SSM bidrog till Nackas muralfestival under Q3 2019 med ett konstverk på projekt Elverket som symboliserar Gemenskap. Konstnär STF1

Delårsrapport januari – september 2019

”Omvärderingar belastar kvartalets resultat, kassaflöde opåverkat.”

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

Sammanfattning juli – september 2019

- Nettoomsättning i egen regi ökade till 140,5 MSEK (47,3).
- Översyn av SSMs verksamhet och omvärld har skett under kvartalet. Baserat på översynen avser SSM att i närtid fokusera på hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt.
- Resultatet från översynen bekräftar bolagets starka kärna men har även lett fram till omvärdering av ett antal projekt samt andelar och fodringar på JV motsvarande -312,7 MSEK.
- Rörelseresultatet rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgick till -17,7 MSEK (-0,4), inklusive angivna poster uppgick rörelseresultatet till -377,7 MSEK (-0,4).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -31,1 MSEK (132,1).
- Täby Turf med 178 hyresrätter produktionsstartades och tillträdades av bostadsbolaget Willhem.
- Inflyttning påbörjades i bostadsrättsprojektet West Side Solna.
- Samarbete inleddes med entreprenadbolaget Mecon Bygg samtidigt som den egna entreprenadverksamheten avyttrades.

Sammanfattning januari – september 2019

- Nettoomsättning i egen regi uppgick till 176,2 MSEK (594,2).
- VD-byte och Mattias Lundgren tillsattes som interim VD i juni 2019. Mattias har mångårig erfarenhet från fastighets- och bostadsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO på NCC AB och sverigechef för NCC Housing (Bonava).
- Översyn av bolagets verksamhet och omvärld har skett i syfte att öka kort- och långsiktig lönsamhet.
- Rörelseresultatet rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgick till -41,2 MSEK (85,4), inklusive angivna poster uppgick rörelseresultatet till -416,5 MSEK (85,4).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -97,4 MSEK (175,2).
- Återköp av egna utestående obligationer har skett till ett nominellt belopp av 31,0 MSEK.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Mattias Lundgren, interim VD sedan juni 2019 rekryterades som permanent koncernchef och VD.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	140,5	47,3	176,2	594,2	234,5	652,5
Nettoomsättning JV	42,2	34,0	54,0	469,4	19,1	434,5
Rörelseresultat	-377,7	-0,4	-416,5	85,4	-450,1	51,8
Periodens resultat efter skatt	-381,6	-8,0	-427,0	61,7	-473,4	15,3
Rörelsemarginal, %	-268,9	-0,9	-236,3	14,4	-192,0	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-43,6	0,2	-13,8	2,9	-11,0	1,5
Soliditet, %	36,5	58,0	36,5	58,0	36,5	57,0
Räntabilitet på eget kapital, %	-287,7	-3,9	-102,9	10,5	-82,1	2,0
Resultat per aktie, SEK	-9,72	-0,20	-10,88	1,57	-12,06	0,39
Resultatavräknade bostäder, antal	13	15	14	242	16	244
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-204	-	-204	-	-204	-
Bostadsrätter i produktion, antal	440	899	440	899	440	899
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	434	869	434	869	434	871
Sålda bostadsrätter i produktion, %	98,6	96,7	98,6	96,7	98,6	96,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-94	-	-94	270	-94	270
Hyresrätter i produktion, antal	178	270	178	270	178	272

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. Successiv vinstavräkning tillämpas för hyresrättsprojekt.

VD-kommentar



”Fokus på hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt i närtid.”

”Omvärderingar påverkar kvartalets resultat – men påverkar inte kassaflöde.”

”Optimerad affärsmodell som genererar kassaflöde och stärker bolagets egna kapital.”

Översyn bekräftar SSMs starka kärna

SSM genomförde under kvartalet en omfattande översyn av bolagets verksamhet och omvärld i syfte att optimera såväl affärsmodell som affärsplan, givet de marknadsförändringar som skett under de senaste två åren. Översynen har utgått ifrån marknadens efterfrågan, SSMs kunderbjudande, tillgångar i projektportföljen, bolagets förmågor samt finansiella situation och lönsamhet. Slutsatsen är att SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas läge nära spårbundna kommunikationer. Genom ett antal beslutade åtgärder kommer denna kärna successivt vidareutvecklas de kommande åren.

Optimering av affärsmodell leder till omvärderingar

Transaktionsvolymen och prisbilden på Stockholms bostadsmarknad har stabiliserats. Kreditmarknaden innebär dock fortsatt utmaningar, såväl för bostadsköpare som behöver finansiera sina bostadsköp, som för byggherrar som behöver projektfinsiering. SSM har som en konsekvens av detta beslutat anpassa sin finanspolicy och säljstrategi. SSMs entreprenadverksamhet har avyttrats under kvartalet vilket förändrar förutsättningen för allokering och aktivering av administrativa kostnader i projekt. Den optimerade affärsmodellen har medfört nedskrivningsbehov av balanserade pågående projekt med -42,9 MSEK under kvartalet. Nedskrivningarna har inte påverkat bolagets kassaflöde.

I syfte att stärka balansräkningen kommer SSM i närtid fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding. En konsekvens är även att vissa projekt avbryts eller får ändrad inriktning vilket har medfört, icke kassaflödespåverkande, omvärderingar av balanserade pågående projekt med -110,8 MSEK under kvartalet.

Även andelar och fordringar på JV har omvärderats vilket har resulterat i, icke kassaflödespåverkande, nedskrivningar om -24,8 MSEK. Utvecklingen av Tellus Towers har inte förändrats eller påverkats av ovanstående omvärderingar. Däremot har gemensamt beslut fattats i JV-bolaget om att uppdatera nuvarande affärsplan vilket leder till att framtida tilläggsköpeskilling av formella skäl inte kan sannolikhetsbedömas och därför har antagits till noll.

Resultat påverkat av omvärderingar/poster av engångskaraktär

Kvartalets rörelseresultat rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgick till -17,7 MSEK (-0,4), inklusive angivna poster uppgick resultatet till -377,7 MSEK. Successiv vinstavräkning påbörjades av Täby Turf och i slutet av september påbörjades inflyttningarna i JV-projektet West Side Solna med 13 tillträden, merparten av projektets tillträden sker Q4 2019 - Q1 2020, något som kommer påverka såväl kassaflöden som resultatandelen från JV positivt.

Flera spår utvärderas för att skapa långsiktig stabil finansiering

Bolaget utvärderar idag flera alternativ för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering, där såväl ökning av eget kapital som refinansiering av lån diskuteras. Förhandlingar med ett kollektiv av större obligationsinnehavare kring en villkorsändring och förlängning av dagens obligation är en del av detta. Det är bolagets bedömning att en refinansieringslösning kommer att vara på plats i tid för att lösa de lån som förfaller under 2020.

God marknad och bra projekt

Givet den stabiliserade bostadsrättsmarknaden, rådande bostadsbrist och låga räntor som ger en god marknad för hyresrättsprojekt, en optimerad affärsmodell med ett mer balanserat finansiellt risktagande, ser jag en positiv framtid för SSM. Från och med årsskiftet 2019/2020 ser jag också fram emot att få leda SSM i rollen som permanent VD & koncernchef.

Mattias Lundgren

Interim VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Hushållens förtroende åter på en marknad i stort behov av bostäder.”

Återhämtning av hushållens förtroende för bostadsmarknaden

SEB:s bostadsindikator från oktober 2019 visar på en betydande återhämtning i hushållens förtroende för bostadsmarknaden. 60 procent av svenska hushåll tror på stigande priser vilket är den högsta noteringen sedan oktober 2017. En trolig drivkraft för de stigande priserna är en allt mer etablerad uppfattning att räntan kommer att förbli låg, anger SEB i sin rapport.

Behovet av bostäder i Storstockholm är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande 2,3 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare under 2030.

Bankernas åtstramade kreditgivning vid bostadsköp har försvårat möjligheten för många unga vuxna och nyinflyttade stockholmare att kunna köpa sin första bostad. Köerna till hyresrätter fortsätter att växa i takt med att hyrorna för andrahandsuthyrning ökar. Det underliggande behovet av att utveckla och producera prisvärda bostäder som många fler invånare kan efterfråga är därmed betydande.

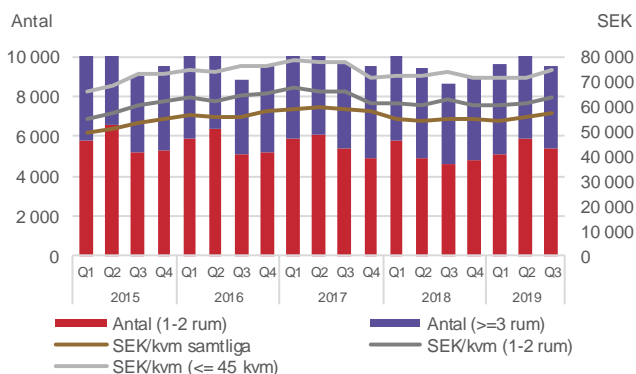
Ökande andel nyproducerade hyresrätter

Under 2018 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 13 455 hyresrätter, vilket motsvarar cirka hälften av alla förmedlade hyresrätter i Stockholm. Andelen förmedlade nyproducerade hyresrätter från Stockholms bostadsförmedling ökade och uppgick till 19,3 procent.

Stigande priser och stabil transaktionsvolym för bostadsrätter

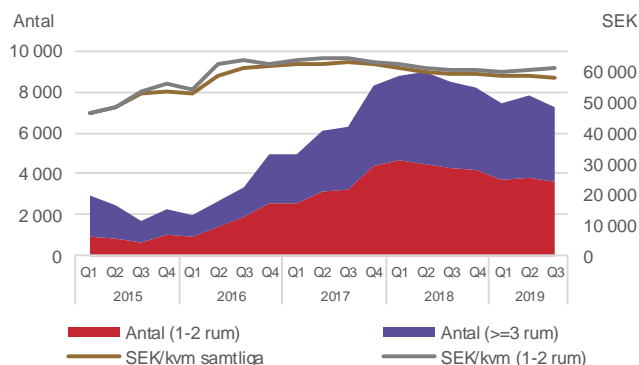
Enligt Svensk Mäklarstatistik var transaktionsvolymen under tredje kvartalet stabil i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Det såldes 9 536 stycken bostadsrätter i Storstockholm, varav 56,3 procent var ett- och tvåor. Genomsnittligt pris för ett- och tvåor uppgick till 63 809 SEK (62 895) och för bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter uppgick snittpriset till 74 625 SEK (74 368). Baserat på statistik från Booli såldes 1 432 stycken (564) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under kvartalet. Det fanns samtidigt 7 260 stycken bostadsrätter under nyproduktion till salu i regionen vid kvartalets utgång.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, oktober 2019

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, oktober 2019

Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sållda		Säljgrad per 30/9 2019, %
							Under Q3 2019	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	100
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q4 2020	-	182	97
Summa		440	19 518					434	99
Täby Turf	Hr	178	8 713	Täby	Q3 2019	Q3 2021 - Q4 2021	n/a	178	100
Summa		178	8 713					178	100

PROJEKT UNDER UTVECKLING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Platform West	Brf	109	4 901	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärsavtal	2020	2021
Sollentuna Hills	Hr	94	5 890	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Sollentuna Quarters	Hr	94	5 070	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19 019	Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024
Kandidaten (JV)	Hr	77	2 300	Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022
Spånga Studios	Hr	167	6 440	Spånga	Samråd	Lagfart	2021	2024
The Loft (JV)	Hr	120	2 968	Täby	Planskede	Förvärsavtal	2021	2023
Järla Station (JV)	Brf	159	6 644	Nacka	Startskede	Lagfart	2022	2024
Kosmopoliten	Brf	204	10 122	Kista	Samråd	Markanvisning	2022	2024
Tellus Towers (JV)	Brf	911	37 661	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Tellus Towers (JV)	Hr	323	14 013	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Urbaniten	Brf	250	12 700	Hägersten	Samråd	Förvärsavtal	2022	2025
Wiking	Hr	150	7 000	Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025
Järnet	Brf	240	11 550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	2024	2026
Älvsjö Quarters	Hr	516	21 000	Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Summa		3 900	167 278					
Summa		4 518	195 509					

PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Akalla City	Hr	190	8 700	Akalla	Planskede	Lagfart	n/a	n/a
Bromma Square (JV)	Brf	355	18 850	Bromma	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Bromma Tracks II	Brf	90	3 900	Bromma	Förstudie	Optionsavtal	n/a	n/a
East Side Spånga	Hr	237	7 500	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Tentafabriken (JV)	Brf	72	1 828	Sollentuna	Förstudie	Förvärsavtal	n/a	n/a
Täby Market	Brf	134	4 205	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärsavtal	n/a	n/a
Örjan	Hr	110	5 370	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a

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.

Under kvartalet har SSM genomfört en översyn av bolagets verksamhet och omvärld. Resultatet från översynen har lett fram till att fler av de befintliga projekten har destinerats till att bli hyresrättsprojekt samt att sju projekt fortsatt utvärderas. De sju projekt som utvärderas utgår ur projektportföljen fram till dess att utvärderingen är klar.

(1). Sållda bostadsrätter definieras som antal tecknade legalt bindande förhandsavtal med slutkund.

(JV). SSM bedriver JV-samarbeten. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Profi Fastigheter (Bromma Square), Studentbacken (Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket Nacka). Per 30 september 2019 var cirka hälften av SSMs byggrätter inom ramen för JV-samarbeten.

Portföljutveckling

”Hyresrättsprojektet Täby Turf tillträdde av Willhem och inflyttningen påbörjades i bostadsrättsprojektet West Side Solna.”

Justeringar har skett i projektportföljen till följd av den översyn som pågått under kvartalet. Definitionen på produktionsstartade projekt har ändrats till att endast inkludera projekt där det finns påbörjad byggnation. För närvarande finns tre projekt i produktion, varav ett är hyresrättsprojekt. Säljgraden i SSMS bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 98,4 procent vid kvartalets utgång. Hyresrättsprojektet Täby Turf, som sedan tidigare är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem, tillträdde av Willhem under kvartalet.

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

I samband med tidigare nämnda översyn så har det även skett utvärderingar av projekten som befinner sig i utvecklingsfasen. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter än tidigare numera är destinerade till hyresrättsprojekt. Projekten Akalla City, Bromma Tracks II, Bromma Square, East Side Spånga, Tentafabriken, Täby Market samt Örjan utgår tillsvidare ur projektportföljen under tiden slutlig utvärdering sker av dessa projekt.

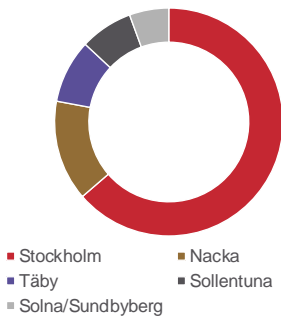
Även projektet Bromma Boardwalk har lämnat utvecklingsportföljen. SSM förvärvade projektet Bromma Boardwalk i mars 2017. Stockholms kommun antog detaljplanen straxt efter förvärvet, men beslutet överklagades därefter av boende i närområdet. Mark- och miljööverdomstolen upphävde den 14 december 2018 beslutet att anta detaljplanen för projektet, varvid SSMS ursprungliga plan att utveckla 268 bostadsrätter i den aktuella fastigheten föll. SSM har efter den upphävda detaljplanen fört en dialog med Niam utifrån projektets nya förutsättningar, vilket resulterade i att SSM och Niam under kvartalet kom överens om att projektet ska återgå till Niam.

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, enligt Stockholm Stad, är planerat att ske våren 2020.

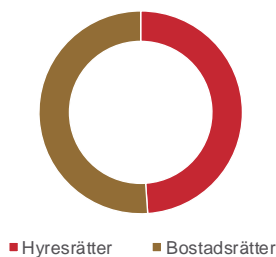
I närtid är det bostadsrättsprojektet Platform West samt hyresrättsprojekt som är närmast produktionsstart.

Vid kvartalets utgång uppgick projektportföljen till 4 518 byggrätter, varav 618 byggrätter är i produktion. Av de 3 900 byggrätter som är under utveckling planeras 52,0 procent till att bli hyresrätter.

Andel byggrätter, per kommun



Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



Urval av aktuella projekt

West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt belägna vid tunnelbana, shopping, närhet till rekreation och har en Urban Score om 100 poäng. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ettor 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 påbörjades i slutet av september 2019 och fortgår därefter med tyngdpunkt under Q4 2019/Q1 2020. Projektet har som tidigare kommunicerats drabbats av tvistemål med kunder som vill lämna sina förhandsavtal. Dom i enskilt fall från maj 2019 utföll till Brf WSS fördel och tingsrätten bekräftade i domen att förhandsavtalet i WSS var giltigt och att köparens hävning därmed var oggrundad. Vid rapportens publicering finns det cirka 80 procent tecknade upplåtelseavtal i föreningen. Brf WSS har påbörjat omförsäljning av hävda förhandsavtal. Prisnivån för omsålda lägenheter är i nivå med ursprungliga insatspriser. Projektet drivs i samarbete med Alecta.



west side solna



metronomen

Metronomen (Telefonplan) består av 188 bostadsrätter och är beläget i ett livfullt och urbant område under stark utveckling. Det kreativa centrumet präglas av Konstfacks närvaro. Projektet har en Urban Score om 99 poäng. 91 procent av bostäderna är ettor och tvåor, de flesta med egen balkong och en bostadsyta om 29 – 63 m². Sociala ytor planeras för i form av en gemensam takterrass. Försäljningsgraden uppgår till 96,8 procent vid kvartalets utgång. Till följd av förskjutningar i projektets tidplan har ett 40-tal förhandstecknare stämt Brf Metronomen med avsikten att lämna projektet. Förhandling i tingsrätten är kommunicerad till sommaren 2020. Första inflyttning beräknas till slutet av Q1 2020. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

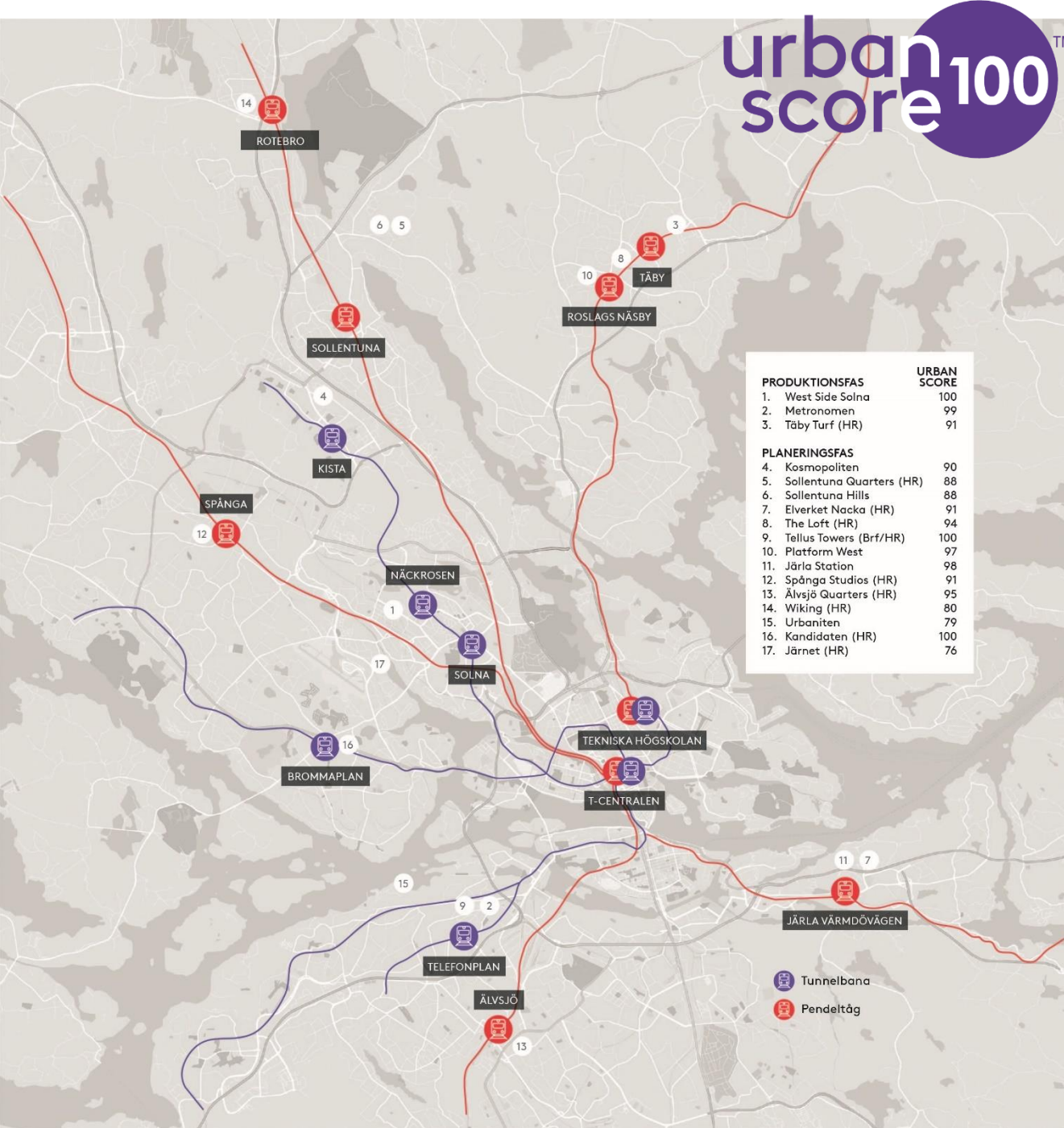
Täby Turf (Täby) består av 178 hyresrätter och är SSMs första hyresrättsprojekt i produktion. Projektet utgör en del av den nya stadsdelen Täby Park som på sikt är planerad till minst 6 000 bostäder och är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Projektet har en Urban Score om 91 poäng och fastigheten planeras för att få en spännande gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmateriell av tegel och puts. Bostadsyta uppgår till 8 713 m² och bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m² BOA, varav 85 procent är ettor och tvåor med en BOA om 35 – 48 m². Projektet omfattar även kommersiella lokaler i form av tre butikslokaler samt en förskola för cirka 40 – 60 barn. Projektet är sålt vidare via forward-funding till bostadsbolaget Willhem till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. Willhem tillträdde projektet Q3 2019. Inflyttning beräknas till 2021.



täby turf

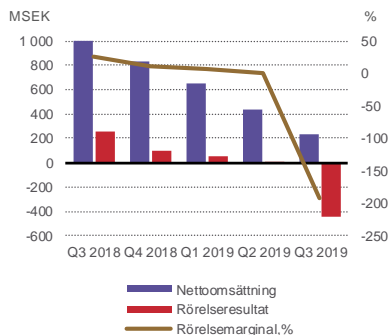
Projektportfölj

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20 – 44 år med "normala" inkomster. För att framtidssäkra 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, vardagsjänster, 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. SSMS målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12-månader



Juli – september 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 redovisning av bostadsrättsprojekt där intäkt redovisas i den period där bostaden är färdigställd och kunden har tillträtt. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 140,5 MSEK (47,3). Omsättningen för innevarande kvartal utgörs huvudsakligen av en intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf med 120,3 MSEK. Under kvartalet produktionsstartades och tillträdades projektet av bostadsbolaget Willhem, därmed påbörjades också den successiva vinstavräkningen redovisningsmässigt som bolaget tillämpar för avräkning av hyresrättsprojekt som sålts med så kallad forward-funding. I övrigt utgörs intäkterna av ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt samt hyresersättning från egna fastigheter.

Bruttoresultatet uppgick till -193,6 MSEK (10,5). Kvartalets negativa bruttoresultat är till stor del ett resultat av den översyn som gjorts av SSMS verksamhet vilken resulterat i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK som påverkar periodens bruttoresultat. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 16 – 17. Utöver ovan nedskrivningar som följer av omvärderingar har även följande kostnader av engångskaraktär påverkat bruttoresultatet negativt med ytterligare totalt -37,5 MSEK;

- avyttring av projektet Bromma Boardwalk har netto inneburit en negativ resultateffekt uppgående till -15,1 MSEK innevarande kvartal men med ett positivt kassaflöde under Q4 2019,
- avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks I har påverkat resultatet negativt med -17,3 MSEK,
- avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II uppgår till -5,1 MSEK.

Den successiva vinstavräkningen för Täby Turf har skett utan vinstuttag för kvartalet.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -19,6 MSEK (-13,7). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -28,0 MSEK (-29,6). Kvartalet innehöll engångskostnader hänförliga till avyttringen av den egna entreprenadverksamheten uppgående till -1,1 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till -30,3 MSEK (2,8). Under kvartalet har 13 bostadsrätter tillträtts av kunder och därmed har en mindre initial resultatavräkning skett för JV-projektet West Side Solna. Balansförda värden för JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -24,8 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 16 – 17.

Utöver ovan har prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSMS andel -8,7 MSEK, resultatförts under perioden. I övrigt har positiva resultatandelar från slutavräkning av JV-projektet Turbinhallen påverkat kvartalet. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures, se även not 6 Innehav i joint ventures.

Övrig rörelseintäkt/-kostnad uppgick till -134,2 MSEK (0,0). Periodens utfall kan hänföras till tidigare beskrivna översyn av SSMS verksamhet för att sänka risknivån i projektportfölj och balansräkning. Omvärdering har skett av tidigare delvis avräknade tilläggsköpeskilling avseende försäljningen av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -134,2 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV tillgångar på sidorna 16 – 17.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -377,7 MSEK (-0,4) vilket huvudsakligen kan förklaras med den översyn som gjorts av SSMS verksamhet. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter samt JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -312,7 MSEK. Utöver föregående har avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks, ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II samt negativa resultatandelar från JV-projektet Metronomen belastat resultatet med ytterligare -46,2 MSEK enligt tidigare förklaring.

Kvartalets resultat uppgick till -381,6 MSEK (-8,0) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -5,9 MSEK (-7,6) samt återförd inkomstskatt med 2,1 MSEK (0,1).

Januari – september 2019

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 176,2 MSEK (594,2). Omsättningen utgörs huvudsakligen av en initial intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf med 120,3 MSEK. I övrigt utgörs intäkterna av ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt samt hyresersättning från egna fastigheter.

Bruttoresultatet uppgick till -183,6 MSEK (45,3). Periodens negativa bruttoresultat är till stor del ett resultat av den översyn som gjorts av SSMS verksamhet. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 16 – 17. Utöver ovan nedskrivningar som följer av omvärderingar har även följande kostnader av engångskaraktär påverkat bruttoresultatet negativt med ytterligare totalt -37,5 MSEK:

- avyttring av projektet Bromma Boardwalk har netto inneburit en negativ resultateffekt uppgående till -15,1 MSEK innevarande period men med ett positivt kassaflöde under Q4 2019,
- avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks I har påverkat resultatet negativt med -17,3 MSEK,
- avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II uppgår till -5,1 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -49,3 MSEK (-37,7). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -96,4 MSEK (-106,3). Engångskostnader för VD-byte uppgår till cirka -6,3 MSEK och avyttring av den egna entreprenadverksamheten till cirka -1,1 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till -49,5 MSEK (70,9). Under perioden har 14 bostadsrätter tillträtts av kunder, varav 13 kunder i West Side Solna och därmed har en mindre initial resultatavräkning skett för JV-projektet West Side Solna. Den negativa andelen kan delvis förklaras med tidigare beskrivna översyn av SSMS verksamhet. Balansförda värden för JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar med totalt -24,8 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 16 – 17. Utöver ovan har prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSMS andel -19,3 MSEK, resultatförts under perioden. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 6 Innehav i joint ventures.

Övrig rörelseintäkt/-kostnad uppgick till -134,2 MSEK (6,9) vilken även denna kan hänföras till tidigare beskrivna översyn av SSMS verksamhet. Omvärdering har skett av tidigare delvis avräknade tilläggsköpeskillning avseende försäljningen av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group vilket inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt -134,2 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 16 – 17.

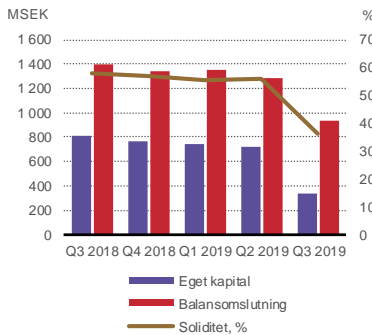
Koncernens rörelseresultat uppgick till -416,5 MSEK (85,4) vilket huvudsakligen kan förklaras med den översyn som gjorts av SSMs verksamhet. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter samt JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -312,7 MSEK.

Utöver föregående har avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks, ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II samt negativa resultatandelar från JV-projektet Metronomen belastat resultatet med ytterligare -56,8 MSEK enligt förklaring ovan.

Periodens resultat uppgick till -427,0 MSEK (61,7) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -13,0 MSEK (-23,1) samt återförd inkomstskatt med 2,4 MSEK (-0,6). 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 4 518 byggrätter (6 564) i projektportföljen. Det reducerade antalet byggrätter kan huvudsakligen hänföras till den översyn som gjorts av SSMs verksamhet vilken resulterat i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar. Beslutet har fått till följd att ett antal projekt utgått ur affärsplanen till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Vid utgången av perioden var 618 bostäder (1 169) i produktion. Projektet Kosmopoliten har från och med Q3 2019 fått statusen "Projekt under utveckling" som en följd av att definitionen av "produktionsstartat projekt" ändrats till att numera avse ett byggstartat projekt. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 98,6 procent (96,4). Värdet på bostadsrätter i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 24,3 MSEK (94,6). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under 2020.

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 30 september 2019 till 305,9 MSEK (511,4). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet. Beslut har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter har omvärderats vilket inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. Utöver ovan har avyttringen av projektet Bromma Boardwalk inneburit att upptagna balansvärden för projektfastigheter reducerats med ytterligare -27,1 MSEK.

Kapitalbindningen för joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 september 2019 uppgick till 285,0 MSEK (346,4). Även dessa balansposter har påverkats av den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet enligt ovan. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande; nedskrivningar med totalt -159,0 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 14. 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 40,2 MSEK på grund av att kvarvarande hyres- och leasingåtaganden numera huvudsakligen balansförs enligt det nya IFRS 16 regelverket. Likvida medel har reducerats till 82,8 MSEK per 30 september 2019 (340,1) vilket huvudsakligen kan hänföras till kapitaltillskott enligt ovan samt det negativa kassaflöde som den operativa verksamheten genererat före förändring av rörelsekapital mellan bokslutstidpunkterna. Balansräkningens tillgångssida minskade med 471,1 MSEK jämfört med 30 september 2018 huvudsakligen till följd av gjorda omvärderingar som resulterat i ej kassaflödespåverkande nedskrivningar av balansförda tillgångsvärden med totalt -312,7 MSEK. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 339,6 MSEK (813,1) och soliditeten uppgick till 36,5 procent (58,0).

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 463,5 MSEK (525,4) varav obligationslånet utgjorde 367,6 MSEK (395,7). 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. Utestående obligationer redovisas som kortfristig skuld med anledning av att lånet förfaller till betalning i maj 2020. SSM har idag ingen färdig lösning för refinansiering av obligationskulden. Bolaget utvärderar idag flera alternativ för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering, där såväl ökning av eget kapital som refinansiering av lån diskuteras. Förhandlingar med ett kollektiv av större obligationsinnehavare kring en villkorsändring och förlängning av dagens obligation är en del av detta. Lån från kreditinstitut redovisas som kortfristig skuld och förfaller i sin helhet till betalning vid innevarande årsslut. Pågående dialog förs med finansiell motpart som ställt sig positiv till en refinansiering av fastighetskrediterna i sin helhet med start från årsskiftet, men slutligt kreditavtal kvarstår att förhandla. Likvida medel uppgick den 30 september 2019 till 82,8 MSEK (340,1). Även om en förlängning av den kortfristiga finansieringen inte är klar så är det bolagets bedömning att en refinansieringslösning kommer att vara på plats i tid för att lösa de lån som förfaller under 2020. Därmed är det också VDs och styrelsens bedömning att principen om fortsatt drift ska tillämpas vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till september 2019 till -97,4 MSEK (175,2) och för den rullande 12-månadersperioden augusti 2018 till september 2019 till -100,2 MSEK. Översynen av SSMs verksamhet som har skett under kvartalet och de omvärderingar som gjorts av ett antal projektfastigheter samt andelar och fodringar på JV har inte varit kassaflödespåverkande. Det negativa kassaflödet för innevarande 9-månadersperiod samt den rullande 12-månadersperiod är istället ett resultat av det negativa kassaflödet från den operativa verksamheten före förändring av rörelsekapitalet. För investeringsverksamheten har ytterligare 80,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen under 12-månadersperioden. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari till september 2019 till -26,6 MSEK (-205,9). Amorteringar för innevarande period kan huvudsakligen hänföras till återköp av egna utestående obligationer som har gjorts till ett värde av 21,8 MSEK under andra kvartalet 2019.

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 – september 2019 som jämförelseperioden. Som del av den översyn som gjorts av SSMs verksamhet har även moderbolagets andelar i koncernföretag omvärderats vilket inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar med totalt -239,2 MSEK. Periodens resultat uppgick till -249,9 MSEK (-1,0).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 778,2 MSEK (1 004,5). Balansräkningens tillgångssida minskade med 226,3 MSEK jämfört med 30 september 2018 huvudsakligen till följd av nedskrivningar av moderbolagets andelar i koncernföretag med totalt -239,2 MSEK. Eget kapital uppgick per balansdagen till 393,3 MSEK (596,2).

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

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 54 personer (70) varav 23 personer (24) var kvinnor och för perioden januari – september 2019 till 58 personer (71) varav 24 personer (26) var kvinnor. Nedgången kan huvudsakligen hänföras till avyttringen av entreprenadverksamheten som skedde under kvartalet. 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. Den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet har resulterat i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar, se även VD-kommentar på sidan 2 i denna rapport.

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

Ytterligare information om bolagets riskbild 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.

Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar

Under kvartalet har en översyn genomförts av SSMs verksamhet, vilket resulterat i beslut om optimering av affärsmodellen givet nuvarande marknadssituation.

Den optimerade affärsmodellen medför per tredje kvartalet 2019 att en ny bedömning av tidpunkten för aktivering av räntor i projekten, vilket innebär en mer återhållsam värdeuppbbyggnad av projektfastigheter i balansräkningen. Orsaken är nya policybeslut enligt uppdaterad och beslutad finanspolicy för lånefinansierad projektutveckling samt att "produktionsstartat projekt" nu definieras som ett byggstartat projekt

Vidare har en ny bedömning för aktivering av OH/administration införts per tredje kvartalet 2019 vilket innebär en mer återhållsam värdeuppbbyggnad av projektfastigheter på balansräkningen i linje med genomfört policybeslut om "outsourcad" produktionsorganisation till Mecon och övergång till extern Totalentreprenad för byggnation. Förändringen medför att centralt placerade resurser har minskats, vilket syns i antalet anställda inom koncernen, och att SSM därmed inte kan motivera att bolagets OH/administrationskostnader har ett värde under projektets utvecklingsfas. Istället bör OH/administration kostnadsföras löpande.

En översyn har gjorts av direkta projektkostnader för koncernens utvecklingsprojekt för att identifiera vad som idag inte kan anses värdeskapande längre och därmed bör kostnadsföras. Detta innefattar identifierad förgävesprojektering "sunk cost" efter genomgång av respektive utvecklingsprojekts nedlagda och aktiverade projekteringskostnader.

Arbetet med översynen av affärsmodell och analys av marknadssituation har fått till följd att balansförda värden för flera av koncernens projektfastigheter samt andelar och fodringar på joint ventures omvärderats. Detta har inneburit att ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt -312,7 MSEK har belastat resultatet i kvartalet.

Nedan följer en genomgång och nedbrytning av den totala resultatbelastningen enligt ovan.

De omvärderingar som har gjorts baseras på förändrad marknadssituation för de pågående projekt som är under fortsatt utveckling och har medfört nedskrivningar om -58,8 MSEK för koncernens *Projektfastigheter*.

Utöver ovan har fem projekt identifierats där en mer omfattande omvärdering har genomförts av upptagna projektvärden utifrån beslutad ändrad projektinriktning. De aktuella projekten är;

Akalla City - hyresrättsprojekt med tillträdd utvecklingsfastighet, skrivs ner i nivå med extern byggrättsvärdering.

Bromma Tracks II – bostadsrättsprojekt med osäkert rättsläge, nedskrivning av upptagna projektvärden med 100 procent.

East Side Spånga - hyresrättsprojekt med tillträdd utvecklingsfastighet skrivs ner i nivå med extern byggrättsvärdring.

Täby Market - bostadsrättsprojekt med låg försäljningsgrad, nedskrivning av upptagna projektvärden med 100 procent.

Örjan – hyresrättsprojekt i tidig utvecklingsfas, projektet bearbetas fortsatt men utgår ur projektportföljen fram till bekräftande investeringsbeslut då markanvisning erhållits, nedskrivning av utvecklingskostnader med 100 procent.

Omvärderingarna för ovan fem projekt har resulterat i nedskrivningar för koncernens *Projektfastigheter* med -94,9 MSEK.

Totalt har omvärderingen av koncernens *Projektfastigheter* resulterat i bedömda nedskrivningar med -153,7 MSEK.

Tilläggsköpeskillning Tellus Towers. De ökade tidshorisonterna för projektets genomförande jämfört med ursprunglig affärsplan som beslutades vid försäljning av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group Q3 2017 har lett till beslut i JV-bolaget om att uppdatera affärsplanen för projektet. I avvaktan på ny affärsplan finns inte underlag för sannolikhetsbedömning av tilläggsköpeskillningen varför denna har antagits uppgå till noll. Omvärderingen har resulterat i nedskrivningar för koncernens balansförda *Fordringar hos joint ventures* med -134,2 MSEK.

Projektet bedöms fortfarande attraktivt varför utveckling fortsätter. Ingen förgävesprojektering "sunk cost" har identifierats i projektet.

Andelar och fordringar på joint ventures En omvärdering har gjorts av andelar och fordringar i joint ventures baserat på de underliggande projekten utöver Tellus Towers. Denna har resulterat i justerade balansförda värden utifrån ny bedömning för aktivering av ränta och OH/administration samt identifierad förgävesprojektering. Nedskrivningsbeloppet för koncernens balansförda *Innehav i joint ventures* samt *Fordringar hos joint ventures* uppgår till -24,8 MSEK.

IFRS 8 – redovisning av segment

SSM har hittills endast haft ett rörelsesegment, bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. När nu SSM utvecklar sin produktmix med bland annat hyresrättsprojekt kan detta innebära att SSM framöver har två segment. Det är företagsledningens sätt att följa och styra verksamheten som avgör om bolaget kan anses ha ett eller flera segment. Om och när verksamheten följs och styrs utifrån fler segment ska bolaget infoga segmentsredovisning i sina finansiella rapporter. Företagsledningen följer fortsatt verksamheten utifrån principen om ett rörelsesegment varför någon ändring inte är aktuell under 2019. Bolaget har påbörjat en analys om principer för redovisning och rapportering vilken även innefattar behovet för segmentsredovisning från första kvartalet 2020.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSM Mattias Lundgren, interim VD sedan juni 2019 rekryterades som permanent koncernchef och VD.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	4	140,5	47,3	176,2	594,2	234,5	652,5
Kostnad för produktion och förvaltning		-334,1	-36,8	-359,8	-548,9	-431,3	-620,4
Bruttoresultat		-193,6	10,5	-183,6	45,3	-196,8	32,0
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-19,6	-13,7	-49,3	-37,7	-63,0	-51,4
Resultatandel i joint ventures	6	-30,3	2,8	-49,5	70,9	-56,1	64,3
Övrig rörelseintäkt/-kostnad		-134,2	-	-134,2	6,9	-134,2	6,9
Rörelseresultat		-377,7	-0,4	-416,5	85,4	-450,1	51,8
Finansiella intäkter		2,7	2,3	16,1	9,4	18,9	12,2
Finansiella kostnader		-8,6	-10,0	-29,1	-32,5	-39,1	-42,5
Finansiella poster – netto		-5,9	-7,6	-13,0	-23,1	-20,1	-30,3
Resultat före skatt		-383,6	-8,0	-429,5	62,2	-470,3	21,4
Inkomstskatt		2,1	0,1	2,4	-0,6	-3,2	-6,2
PERIODENS RESULTAT		-381,6	-8,0	-427,0	61,7	-473,4	15,3
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		-381,6	-8,0	-427,0	61,6	-473,4	15,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	-0,0	-	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-381,6	-8,0	-427,0	61,7	-473,4	15,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		-9,72	-0,20	-10,88	1,77	-12,06	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)	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	4,0	2,2	2,9
Summa immateriella tillgångar	4,0	2,2	2,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,2	0,3	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar	0,2	0,3	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	138,0	107,5	140,3
Fordringar hos joint ventures	147,0	238,9	253,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	40,2	-	-
Övriga långfristiga fordringar	81,6	95,0	102,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	406,7	441,4	495,8
Summa anläggningstillgångar	410,9	443,9	499,0
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	303,2	511,4	467,0
Färdigställda bostäder	2,8	-	-
Summa varulager	305,9	511,4	467,0
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	67,5	16,5	42,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	10,5	-	1,0
Fordringar hos joint ventures	17,8	74,2	16,9
Skattefordringar	1,1	0,9	1,0
Övriga fordringar	26,6	8,9	32,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,3	6,7	9,6
Likvida medel	82,8	340,1	274,8
Summa omsättningstillgångar	520,6	958,7	845,2
SUMMA TILLGÅNGAR	931,5	1 402,6	1 344,2

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-09-30	2018-09-30	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	-206,1	267,3	220,9
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	339,6	813,0	766,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	339,6	813,1	766,7
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	-	395,7	396,4
Skulder till kreditinstitut	-	118,7	-
Övriga långfristiga skulder	33,8	-	-
Avsättningar	6,7	10,1	7,7
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	41,0	524,9	404,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	-	0,1	0,1
Obligationslån	367,6	-	-
Skulder till kreditinstitut	95,9	11,1	96,6
Förskott från kunder	7,3	-	-
Leverantörsskulder	11,3	18,9	27,5
Avsättningar	22,0	2,0	12,5
Aktuella skatteskulder	0,9	2,9	2,5
Övriga skulder	15,9	6,8	10,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30,1	22,8	23,1
Summa kortfristiga skulder	550,9	64,6	172,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	931,5	1 402,6	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			61,7	61,7	-	61,7
Summa totalresultat			61,7	61,7	-	61,7
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-09-30	39,3	506,5	267,3	813,1	0,0	813,1
Eget kapital 2018-01-01	39,3	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	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-427,0	-427,0	-	-427,0
Summa totalresultat			-427,0	-427,0	-	-427,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-09-30	39,3	506,5	-206,1	339,6	0,0	339,6

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-377,7	-0,4	-416,5	85,4	-450,1	51,8
Ej likviditetspåverkande poster	288,0	1,2	288,2	-9,0	281,4	-15,8
Upparbetad vinst i joint ventures	30,3	-2,8	49,5	-70,9	56,1	-64,3
Erhållen utdelning från joint ventures	-	5,0	-	87,2	-0,0	87,2
Erhållen ränta	-	0,1	-	1,7	0,0	1,7
Utbetald ränta	-8,2	-9,4	-26,8	-32,0	-35,7	-40,9
Utbetalda inkomstskatter	1,4	0,4	0,8	-0,1	0,6	-0,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-66,1	-6,1	-104,8	62,3	-147,7	19,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	55,6	164,4	13,1	197,5	79,4	263,8
Minskning/ökning av kundfordringar	-22,7	-0,1	-25,2	11,4	-51,0	-14,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-28,3	16,3	6,2	10,4	-17,2	-13,1
Minskning/ökning av leverantörsskulder	6,0	-17,6	-14,6	-47,8	-6,5	-39,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	24,3	-24,8	27,8	-58,6	42,8	-43,5
Summa förändring av rörelsekapital	35,0	138,2	7,4	112,9	47,5	153,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31,1	132,1	-97,4	175,2	-100,2	172,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,3	-0,7	-1,2	-1,7	-2,1	-2,6
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5,1	-9,2	-66,8	-59,8	-97,5	-90,6
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-0,0	-	86,2	2,9	89,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,4	-9,9	-68,0	24,7	-96,7	-4,1
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Ökning av långfristiga skulder	-	-0,3	-	0,4	-0,9	-0,5
Amortering av långfristiga skulder	-1,6	-163,5	-4,8	-206,2	-37,6	-239,1
Amortering av kortfristiga skulder	-0,7	-	-21,8	-	-21,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,3	-163,8	-26,6	-205,9	-60,4	-239,6
Minskning/ökning av likvida medel	-38,8	-41,7	-192,0	-6,0	-257,3	-71,3
Likvida medel vid periodens början	121,6	381,8	274,8	346,1	340,1	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	82,8	340,1	82,8	340,1	82,8	274,8

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	4,1	5,3	12,1	15,3	18,0	21,2
Kostnader för produktion och förvaltning	-0,1	-	-0,1	-	-0,3	-0,2
Bruttoresultat	4,0	5,3	12,0	15,3	17,8	21,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-10,4	-8,7	-31,1	-21,6	-43,0	-33,5
Rörelseresultat	-6,4	-3,4	-19,1	-6,3	-25,3	-12,5
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	50,0	50,0
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-239,2	-	-239,2	-	-239,2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,6	14,8	35,0	31,9	47,2	44,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,7	-8,9	-26,6	-26,6	-35,7	-35,6
Resultat efter finansiella poster	-246,7	2,4	-249,9	-1,0	-202,9	46,0
Skatter	-	-	-	-	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT	-246,7	2,4	-249,9	-1,0	-202,9	46,0

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233,1	472,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	485,4	457,6	503,0
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	721,5	932,9	978,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	-	-	0,2
Fordringar hos koncernföretag	42,0	32,0	50,0
Fordringar hos joint ventures	0,2	-	0,6
Skattefordringar	0,2	0,2	0,2
Övriga fordringar	0,0	1,3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,7	16,8	1,9
Kassa och bank	10,6	21,4	28,4
Summa omsättningstillgångar	56,7	71,6	81,2
SUMMA TILLGÅNGAR	778,2	1 004,5	1 059,5
(MSEK)	2019-09-30	2018-09-30	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	-249,9	-1,0	46,0
Summa eget kapital	393,3	596,2	643,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	-	395,7	396,4
Summa långfristiga skulder	-	395,7	396,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	367,6	-	-
Skuld till koncernföretag	0,0	-	1,7
Leverantörsskulder	3,9	2,4	3,6
Övriga skulder	0,2	0,8	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	13,1	9,4	9,6
Summa kortfristiga skulder	384,9	12,6	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	778,2	1 004,5	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			-1,0	-1,0
Summa totalresultat			-1,0	-1,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-09-30	39,3	506,5	50,4	596,2
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			-249,9	-249,9
Summa totalresultat			-249,9	-249,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-09-30	39,3	506,5	-152,5	393,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-245,5	-3,4	-258,3	-6,3	-264,5	-12,5
Ej likviditetspåverkande poster	239,2	-	239,2	-	239,2	-
Erhållen ränta	7,3	14,8	25,9	31,9	38,0	44,1
Utbetalad ränta	-7,2	-8,2	-24,4	-24,5	-32,7	-32,8
Betalda inkomstskatter	-0,1	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-6,4	3,2	-17,7	1,2	-20,0	-1,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-0,1	17,8	10,4	3,3	7,8	0,7
Minskning/ökning av leverantörsskulder	2,6	0,0	0,3	-0,6	1,5	0,6
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-1,6	-5,5	-3,0	-8,3	3,2	-2,2
Summa förändring av rörelsekapital	0,9	12,3	7,8	-5,7	12,5	-0,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-5,4	15,5	-9,9	-4,5	-7,5	-2,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	23,7	-37,7	14,0	-54,8	18,6	-50,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-11,5	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12,2	-37,7	14,0	-54,8	18,6	-50,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Amortering av kortfristiga skulder	-0,7	-	-21,8	-	-21,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,7	-	-21,8	-	-21,8	-
Minskning/ökning av likvida medel	6,0	-22,2	-17,8	-59,3	-10,7	-52,2
Likvida medel vid periodens början	4,6	43,6	28,4	80,6	21,4	80,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	10,6	21,4	10,6	21,4	10,6	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 40,2 MSEK per 30 september 2019, 1 januari 2019 44,0 MSEK. 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 för 2018. 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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Obligationslån	367,6	395,7	396,4
Skulder till Kreditinstitut	95,9	129,7	96,6
Övriga långfristiga skulder	33,8	-	-
SUMMA UPPLÅNING	497,3	525,4	493,0

Verkligt värde	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Obligationslån	369,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	96,3	129,7	96,7
Övriga långfristiga skulder	33,8	-	-
SUMMA UPPLÅNING	499,2	529,7	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	Jul-sep		Jan-sep		2018
	2019	2018	2019	2018	
Projektintäkter entreprenader	129,3	32,3	135,2	544,6	580,7
Försäljning övriga byggtjänster	5,9	8,8	26,0	33,0	42,0
Försäljning övriga byggvaror	1,1	2,4	2,3	3,9	13,0
Övriga intäkter	4,1	3,8	12,8	12,7	16,8
TOTAL	140,5	47,3	176,2	594,2	652,5
Totala intäkter från större kunder	127,3	38,8	151,6	544,3	580,4
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	3	4	3	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

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

	Jul-sep		Jan-sep		2018
	2019	2018	2019	2018	
OH-kostnader	-10,1	-13,7	-27,7	-34,9	-49,8
Lönekostnader	-16,8	-15,7	-64,3	-70,8	-91,1
Administration balanserat	0,9	10,3	18,6	32,1	41,5
Tid balanserat	7,6	5,6	28,5	36,5	48,8
Avskrivningar	-1,1	-0,2	-4,4	-0,6	-0,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,6	-13,7	-49,3	-37,7	-51,4

Engångskostnader i samband med VD-byte uppgick till -6,3 MSEK för andra kvartalet 2019. Tredje kvartalet innehöll engångskostnader hänförliga till avyttringen av den egna entreprenadverksamheten uppgående till -1,1 MSEK.

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-sep	
	2019	2018
Nettoomsättning	36,1	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-38,1	-7,8
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,8
Rörelseresultat	-2,2	-8,6
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-4,4	-1,6
Resultat före skatt	-6,6	-10,2
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-6,6	-10,2

Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	94,3	63,7
Projektfastigheter	637,7	417,5
Övriga omsättningstillgångar	8,3	2,8
Summa omsättningstillgångar	740,3	484,0
Kortfristiga skulder	-15,6	-18,1
Summa kortfristiga skulder	-15,6	-18,1
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-667,1	-410,8
Övriga långfristiga skulder	-10,7	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-677,8	-410,8
NETTOTILLGÅNGAR	46,9	55,1

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

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

Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	3,9	2,9
Övriga omsättningstillgångar	26,6	22,3
Summa omsättningstillgångar	30,5	25,3
Kortfristiga skulder	-30,2	-24,9
Summa kortfristiga skulder	-30,2	-24,9
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,2	-1,3
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,3	-0,4
NETTOTILLGÅNGAR	-0,0	0,0

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	1,3	454,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,9	-275,1
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	0,4	179,4
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-	-3,0
Resultat före skatt	0,4	176,4
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	0,4	176,4

Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,2	43,8
Projektfastigheter	-	230,8
Övriga omsättningstillgångar	7,1	1,4
Summa omsättningstillgångar	11,3	276,0
Kortfristiga skulder	-	-1,6
Summa kortfristiga skulder	-	-1,6
Anläggningstillgångar	0,1	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-239,7
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,1	-239,7
NETTOTILLGÅNGAR	11,4	34,7

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	-	0,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-40,2	-22,2
Övriga rörelsekostnader	-2,0	-1,6
Rörelseresultat	-42,2	-23,7
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-0,1	-0,4
Resultat före skatt	-42,3	-24,1
Skatt på årets resultat	-0,1	-
PERIODENS RESULTAT	-42,4	-24,1

Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	35,4	15,1
Projektfastigheter	605,0	529,5
Övriga omsättningstillgångar	19,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	659,4	550,6
Kortfristiga skulder	-403,5	-68,6
Summa kortfristiga skulder	-403,5	-68,6
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-0,8	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,8	-325,5
NETTOTILLGÅNGAR	255,1	156,5

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018
Nettoomsättning	15,4	14,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,8	-4,5
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-1,0
Rörelseresultat	11,6	9,2
Finansiella intäkter	0,1	-
Finansiella kostnader	-6,4	-7,0
Resultat före skatt	5,3	2,3
Skatt på årets resultat	-1,6	-0,5
PERIODENS RESULTAT	3,7	1,7

Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	10,0	4,4
Övriga omsättningstillgångar	3,0	3,0
Summa omsättningstillgångar	13,0	7,3
Kortfristiga skulder	-16,5	-10,1
Summa kortfristiga skulder	-16,5	-10,1
Anläggningstillgångar	275,5	252,5
Långfristiga finansiella skulder	-231,7	-234,5
Övriga långfristiga skulder	-7,2	-2,5
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	36,7	15,6
NETTOTILLGÅNGAR	33,2	12,8

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	1,2	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,8	2,2
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	0,3	2,2
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-2,5	-4,3
Resultat före skatt	-2,2	-2,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,2	-2,1
Balansräkning i sammandrag	2019-09-30	2018-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,4	1,9
Projektfastigheter	430,4	410,8
Övriga omsättningstillgångar	3,7	-
Summa omsättningstillgångar	434,5	412,7
Kortfristiga skulder	-8,5	-0,9
Summa kortfristiga skulder	-8,5	-0,9
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-424,2	-413,9
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-424,2	-413,9
NETTOTILLGÅNGAR	1,8	-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 -53,7 MSEK (216,9). 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 347,4 MSEK (238,9). 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* juli – september 2018 och januari – september 2018 samt för *Koncernens rapport över finansiell ställning* 30 september 2018 framgår nedan;

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Jul-sep		Jul-sep
	2018		2018
Nettoomsättning	52,4	-5,1	47,3
Kostnader för produktion och förvaltning	-41,0	4,2	-36,8
Bruttoresultat	11,4	-1,0	10,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-13,7	-	-13,7
Övriga intäkter	2,8	-2,8	-
Resultatandel i joint ventures	2,4	0,4	2,8
Rörelseresultat	2,9	-3,3	-0,4
Summa finansiella kostnader och intäkter	-7,6	-	-7,6
Resultat före skatt	-4,7	-3,3	-8,0
Inkomstskatt	0,1	-	0,1
Resultat	-4,6	-3,3	-8,0
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,12		-0,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Jan-Sep 2018		Jan-sep 2018
Nettoomsättning	221,1	373,2	594,2
Kostnader för produktion och förvaltning	-193,1	-355,9	-548,9
Bruttoresultat	28,0	17,3	45,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-37,7	-	-37,7
Övriga intäkter	13,4	-6,6	6,9
Resultatandel i joint ventures	8,4	62,5	70,9
Rörelseresultat	12,2	73,2	85,4
Summa finansiella kostnader och intäkter	-23,1	-	-23,1
Resultat före skatt	-10,9	73,2	62,2
Inkomstskatt	-0,6	-	-0,6
Resultat	-11,5	73,2	61,7
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,29		1,57
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	2018-09-30		2018-09-30
TILLGÅNGAR			
Intangible assets	2,2	-	2,2
Tangible assets	0,3	-	0,3
Innehav i joint ventures	170,5	-63,1	107,5
Fordringar hos joint ventures	238,9	-	238,9
Övriga långfristiga fordringar	146,6	-51,6	95,0
Projektfastigheter	494,3	17,0	511,4
Kundfordringar	16,5	-	16,5
Upparbetade ej fakturerade intäkter	59,3	-59,3	-
Övriga fordringar	44,7	46,0	90,7
Likvida medel	334,0	6,1	340,1
Summa tillgångar	1 507,3	-104,7	1 402,6
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital	951,0	-138,0	813,1
Övriga avsättningar	10,1	-	10,1
Obligationslån	395,7	0,0	395,7
Skulder till kreditinstitut	96,9	32,8	129,7
Accounts payable – trade	18,9	0,0	18,9
Övriga skulder	11,8	0,4	12,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,8	-0,0	22,8
Summa skulder och eget kapital	1 507,3	-104,7	1 402,6

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 18 november 2019

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Mattias Lundgren
Interim VD & koncernchef

Revisorns granskningsrapport

SSM Holding AB (publ) org nr 556533-3902

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SSM Holding AB (publ) per 30 september 2019 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på den beskrivning som lämnas på sidorna 2 respektive 13 i delårsrapporten kring status på bolagets finansieringssituation. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Stockholm den 18 november 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

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 "byggstarta" 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.

Ackumulerat 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 funktionssmarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter.

Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt.

SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 4 500 byggrätter i sin projektportfölj.

SSM är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017.

Finansiella mål & utdelningspolicy

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

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

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

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2019	20 februari 2020
Delårsrapport Q1 2020	14 maj 2020
Årsstämma 2020	14 maj 2020
Delårsrapport Q2 2020	27 augusti 2020
Delårsrapport Q3 2020	19 november 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 19 november 2019 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

