



Delårsrapport januari – september 2017

**”Ett starkt rörelseresultat på
en avvaktande marknad.”**



Sammanfattning av tredje kvartalet

- Nettoomsättningen minskade till 104,1 MSEK (189,7).
- Rörelseresultatet ökade till 124,9 MSEK (63,1) och rörelsemarginalen till 120,0% (33,3).
- Resultat per aktie ökade till 2,95 SEK (1,52).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -24,9 MSEK (15,4).
- Förvärv av 520 byggrätter i Rotebro och Jakobsberg.
- Försäljningsstart av 90 bostadsrätter.
- Sålda bostäder uppgick till 50 stycken.
- Etablering av JV med globala Partners Group beträffande projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen till ett bedömt projektvärde om 7,6 mdr SEK. Transaktionen har initialt gett en positiv likviditetsmässig nettoeffekt om 107,7 MSEK på tillträdesdagen samt en resultateffekt om 112,6 MSEK.

Sammanfattning av årets första nio månader

- Nettoomsättningen ökade till 408,9 MSEK (392,7).
- Rörelseresultatet ökade till 165,9 MSEK (125,4) och rörelsemarginalen till 40,6% (31,9).
- Resultat per aktie ökade till 3,72 SEK (3,13).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -257,1 MSEK (-30,5).
- Förvärv av 1 535 byggrätter (2 601).
- Försäljningsstart av 591 bostadsrätter.
- Sålda bostäder ökade till 231 (167) stycken.
- Börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid-Cap) 6 april 2017 tillsammans med en nyemission tillförde bolaget netto 509 MSEK.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Försäljningsstart av projekten Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk samt Tentafabriken om totalt 512 bostadsrätter.
- Valberedning utsedd och utgörs av Eurodevelopment AG, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Tredje AP-fonden samt SSM:s ordförande.
- Ett antal av årets planerade produktionsstarter har flyttats till 2018, då bedömning görs att dessa projekt inte kommer att uppnå 75 procent i försäljningsgrad innan årsskiftet.
- Förvärv av 250 byggrätter i Hägersten, Stockholms kommun.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec	Δ
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016	
Nettoomsättning	104,1	189,7	408,9	392,7	666,2	649,9	2,5%
Nettoomsättning JV	242,9	198,8	443,0	495,6	695,8	748,4	-7,0%
Bruttoresultat	4,7	53,4	61,8	88,9	120,0	147,1	-18,4%
Rörelseresultat	124,9	63,1	165,9	125,4	227,6	187,1	21,6%
Periodens resultat efter skatt	115,9	45,6	141,7	94,1	192,4	144,7	32,9%
Bruttomarginal, %	4,6	28,1	15,1	22,6	18,0	22,6	-4,6
Rörelsemarginal, %	120,0	33,3	40,6	31,9	34,2	28,8	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	11,1	3,6	5,2	3,5	5,3	4,0	1,3
Soliditet, %	57,8	29,8	57,8	29,8	57,8	29,1	28,7
Räntabilitet på eget kapital, %	51,2	78,6	29,8	59,4	31,7	61,0	-29,3
Resultat per aktie, SEK	2,95	1,52	3,72	3,13	5,41	4,81	12,5%
Antal förvärvade byggrätter	520	2 601	1 540	2 601	1 890	2 951	-1 061
Antal avslutade bostäder	-	46	255	46	255	46	209
Antal produktionsstartade bostäder	-	238	204	238	204	238	-34
Antal bostäder i pågående produktion	1 414	1 479	1 414	1 479	1 414	1 479	-65
Ackumulerat antal sålda bostäder i pågående produktion	1 373	1 390	1 373	1 390	1 373	1 427	-54
Såld andel i produktion, %	97,1	94,0	97,1	94,0	97,1	96,5	0,6

¹ SSM:s verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en tolv månaders period.

VD-kommentar

”Ett starkt rörelseresultat på en för stunden avvaktande bostadsmarknad”.



Ett starkt rörelseresultat under ett händelserikt kvartal

Rörelseresultatet för tredje kvartalet uppgick till 124,9 MSEK och ett första intensivt halvår har följts av ett händelserikt tredje kvartal för SSM. Under kvartalet har vi inlett ett strategiskt JV avseende projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen, med den välrenommerade och globala finansaktören Partners Group, till ett projektvärde om 7,6 miljarder SEK. Vi har säljstartat Täby Market och projekterat fram höstens tre övriga säljstarter. Per rapportdatum, och i enlighet med vår målsättning har vi under året försäljningsstartat cirka 1 100 bostäder. Värt att nämnas är också att vi i slutet av augusti erhöll bygglov för vårt projekt West Side Solna.

Bra intresse för våra projekt på en avvaktande bostadsmarknad

Antalet sålda bostäder ökade under årets första nio månader med 27,7 procent och försäljningen i pågående produktion har fortsatt att utvecklas stabilt under kvartalet. Vid periodens utgång kunde vi summera en försäljningsgrad om 97,1 procent i pågående produktion. Av de fyra projekt som vi säljstartat under årets första nio månader, har vi redan produktionsstartat Kosmopoliten som består av 204 bostäder. Projekt Kosmopoliten har idag en 90-procentig säljgrad. Under början av hösten har vi, som övriga aktörer i branschen, märkt av konsumenternas ökade osäkerhet till följd av debatten om överutbud, avtagande prisnivåer samt nya regleringar. Intresset för våra säljstartade projekt har dock fortsatt att vara bra. Vi har många intresseanmälningar till våra nya projekt och det är gott om besökare på våra fysiska säljstarter. Den uppkomna osäkerheten har dock resulterat i en mer avvaktande marknad, något som haft en dämpande effekt på konverteringsgraden i våra säljstartade projekt. Vi gör därför bedömningen att vår önskade försäljningsgrad om 75 procent inte kommer att uppnås i dessa projekt innan årsskiftet. Projektens planerade produktionsstarter flyttas därför till 2018.

Solid finansiell profil och väl över våra finansiella mål

Det nyligen etablerade samarbetet med Partners Group visar på det höga förtroende som finns för SSM även i internationella sammanhang, samt bekräftar kvalitén i vår projektportfölj och styrkan i bolagets genomförandekapacitet. Genom vårt samarbete har vi väsentligt förstärkt vår finansiella förmåga och uppnått en önskad riskspridning samt skapat oss en plattform som ger oss goda förutsättningar för att upprätthålla önskad JV-andel i koncernen för de kommande åren, i enlighet med vår långsiktiga strategi.

SSM fortsätter att utvecklas i en god takt och per balansdatum överträffas samtliga av koncernens finansiella mål sett över en 12-månadersperiod. Vi har en solid finansiell profil baserad på en högkvalitativ projektportfölj, flexibel kostnadsstruktur och stark kapitalbas med en soliditet på 57,8 procent.

Väl rustade för fortsatt god tillväxt och resultatutveckling

Ur ett makroekonomiskt perspektiv är Sverige och Stockholm stabilt, men ur ett konsumentperspektiv är det nu viktigt att eventuella förändringar tydliggörs så att konsumenterna kan göra välinformerade beslut i sina bostadsköp. Det är vår bedömning att marknaden fortsätter att vara avvaktande ytterligare en tid innan den stabiliserar sig. När så väl sker har vi flera attraktiva projekt till försäljning och under utveckling, vilket sammantaget gör oss väl rustade för en fortsatt tillväxt och god resultatutveckling.

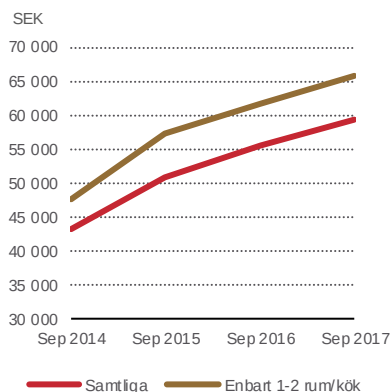
Mattias Roos

VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”En avvaktande marknad med en fortsatt stabil efterfrågan på prisvärda och funktionella bostäder i närhet av goda allmänna kommunikationer”

Prisutveckling på bostadsrätter i Storstockholm 2014 – 2017



Källa: Svensk Mäklarstatistik september 2017

Stort behov av prisvärda bostäder inom regionen

SSM har ett tydligt fokus på bostadsutveckling inom Storstockholmsområdet. Bostadsbristen i Storstockholm är hög och det ackumulerade underskottet av bostäder är stort. Kommunerna i regionen fortsätter att öka sina investeringar i nybyggnation och planerar för flera hundra tusen nya bostäder fram till 2030.

Inom den valda geografien har SSM valt att fokusera på ett segment av bostadsköpare som söker ett prisvärt och yteffektivt boende med närhet till goda kommunikationer. Målgruppen lever framförallt i enpersons- eller parhushåll och är i åldrarna 20 – 44 år. Baserat på officiell statistik är det bolagets bedömning att cirka 800 000 invånare inom Storstockholmsområdet tillhör bolagets målgrupp, vilket gör att SSM även framöver har goda förutsättningar för betydande tillväxt.

Fortsatt stabila prisnivåer på Storstockholms bostadsrätter

Bostadspriserna i Stockholms län fortsätter att vara på en stabil nivå. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter inom Storstockholm under de senaste tolv månaderna med 2,0 procent, även om priserna minskade med -1,2 procent under tredje kvartalet 2017.

Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för en bostadsrätt inom Storstockholm var under kvartalet 58 930 SEK (57 328). Motsvarande genomsnittliga pris per kvadratmeter för en bostadsrätt med ett till två rum och kök uppgick till 66 245 SEK (64 567). Antal sålda bostäder med ett till två rum och kök ökade med 5,3 procent under samma jämförelseperiod till 5 352 stycken.

Hushållens förväntningar påverkade av osäkerhetsfaktorer

SEB:s boprisindikator från oktober 2017 visar att hushållens förväntningar på bostadspriser fortsätter att vara på en hög och stabil nivå även om hushållens förväntningar på ökade bostadspriser har avtagit något. Två tredjedelar av hushållen tror på stigande bopriser även framöver. Försäljningsstatistik, räntesignaler och utfallet av ett utökat amorteringskrav bör påverka den fortsatta utvecklingen enligt SEB.

Riksbankens direktion beslutade den 1 november att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan börja höjas, vilket är samma bedömning som vid tidigare besked.

Den 13 november fattade Finansinspektionens styrelse beslut om ett förslag till skärpt amorteringskrav. Förslaget innebär att nya bolånetagare med bolån som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det befintliga amorteringskravet. Förslaget har skickats till regeringen för godkännande. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 mars 2018.



Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljnings-start	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj-grad ¹⁾
				Produktions-start	Inflyttning		Under Q3 2017	Totalt	Under Q3 2017	Totalt ¹⁾	Under Q3 2017	Totalt	
The Lab ⁴⁾	266	14 456	Solna	2014-04-13	Q3 2014	Q4 2016 - Q3 2017	-	266	-	266	-	266	100,0%
Bromma Tracks	249	12 144	Bromma	2014-10-05	Q4 2014	Q1 2017 - Q4 2017	-	249	-	249	-	249	100,0%
Turbinhallen ⁴⁾	205	12 871	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q2 2018	2	203	2	203	2	203	99,0%
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q1 2018	8	50	-	42	-	42	84,0%
West Side Solna ⁴⁾	252	11 881	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q4 2019	-	252	-	252	-	252	100,0%
Metronomen ⁴⁾	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q2 2019 - Q1 2020	-	188	-	183	-	183	97,3%
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q3 2021 - Q1 2022	-	204	13	178	18	179	87,7%
Summa	1 414	71 342										1 374	97,1%

FÖRSÄLJNINGSSSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljnings-start	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj-grad ¹⁾
				Produktions-start	Inflyttning		Under Q3 2017	Totalt	Under Q3 2017	Totalt ¹⁾	Under Q3 2017	Totalt	
Sollentuna Hills	188	10 886	Sollentuna	2017-05-21	2018	2022		183	18	78			
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2018	2020		109	13	39	30	30	27,5%
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2018	2020	90	90		8			
Elverket i Nacka 1 ⁴⁾	168	8 457	Nacka	2017-10-05	2018	2021		168		25			
Bromma Boardwalk	272	17 200	Mariehäll	2017-10-18	2018	2020		272		20			
Tentafabriken	72	1 824	Sollentuna	2017-10-26	2017	2019		72					
Summa	899	47 466					90	894	31	170	30	30	

PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljnings-start	Tidplan		
				Produktions-start	Inflyttning	
Täby Turf ²⁾	184	8 483	Täby		2017	2020
The Loft ^{2,4)}	120	2 968	Täby		2017	2020
Tellus Lamell ⁴⁾	18	1 539	Telefonplan		2019	2022
Tellus Towers (78) ^{3,4)}	693	28 729	Telefonplan	2018	2019	2022
Tellus Towers (58) ^{3,4)}	515	21 362	Telefonplan	2018	2019	2022
Järla Station ⁴⁾	312	13 546	Nacka	2018	2018	2023
Riddarplatsen	370	19 000	Jakobsberg	2018	2018	2020
Spånga Studios	140	5 850	Spånga	2018	2018	2020
Elverket i Nacka 2 ⁴⁾	227	10 991	Nacka	2018	2019	2022
Älvsjö Quarters ²⁾	516	21 009	Älvsjö		2019	2021
Bromma Tracks II	90	4 192	Bromma	2019	2019	2021
Bromma Square ⁴⁾	350	17 800	Bromma	2019	2019	2021
Akalla City	175	9 000	Akalla	2019	2019	2021
Ritsalen	150	7 000	Sollentuna	2019	2019	2021
East Side Spånga	250	11 400	Spånga	2019	2020	2021
Summa	4 110	182 869				

Summa 2017-09-30 **6 423** **301 677**

FÖRVARV AV BYGGGRÄTTER EFTER PERIODENS SLUT

Hägersten	250	12 700	Hägersten	2019	2020	2021
SUMMA 2017-11-14	6 673	314 377				

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

¹⁾ Totalt antal bokade eller sålda bostäder anger försäljning vid rapportdatum. Samtliga nyckeltal är dock beräknade per balansdag.

²⁾ Hyresrätt.

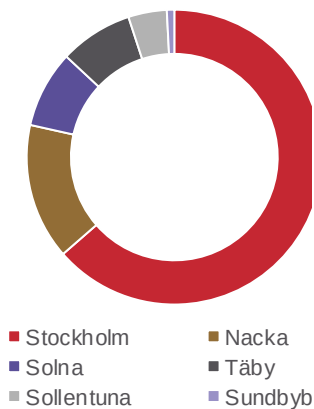
³⁾ Projektet Tellus Towers kommer vara uppdelat på bostadsrätter, hyresrätter, ägarlägenheter samt hotellverksamhet.

⁴⁾ Joint ventures. SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättning mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. Den 17 juli 2017 etablerade SSM ett JV med Partners Group som omfattar projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen. Utöver JV-samarbetet med Partners Group finns för närvarande även JV med Alecta (The Lab samt West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). Efter affären med Partners Group omfattas 3 314 byggrätter av SSM:s nuvarande 6 673 byggrätter av JV.

Projektportfölj

”En fokuserad och högkvalitativ projektportfölj till morgondagens urbaniter.”

Projektportfölj illustrerad efter geografisk fördelning, per kommun



SSM har en fokuserad förvärvsstrategi som utgår från specifika preferenser hos bolagets valda målgrupp. Bolagets långsiktiga målsättning är en fördelning om cirka 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder.

Vid rapportdatum hade SSM 6 673 byggrätter i portföljen fördelade på 29 projekt, varav 57,8 procent av byggrätterna är inom Stockholms kommun. Närmare 80 procent av byggrätterna är för närvarande planerade till att bli bostadsrätter. 5 263 byggrätter i portföljen avser bostäder som inte är produktionsstartade, av dessa är 22,2 procent hyresrätter vid rapportdatum. Ytterligare 973 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter vilket skulle öka andelen hyresrätter i portföljen av ej produktionsstartade bostäder till 40,7 procent. De bostadsrätter som skulle kunna vara aktuella att konvertera till hyresrätter kommer fortfarande att ge ett positivt resultatbidrag efter konvertering.

Projektportföljen har under tredje kvartalet utökats med 370 byggrätter i Jakobsberg samt 150 byggrätter i Rotebro och efter balansdatum har ytterligare 250 byggrätter förvärvats i Hägersten. Befintlig projektportfölj har under årets första nio månader minskat med 108 byggrätter till följd av förändringar i projektens utformning.

Under årets första nio månader har antalet sålda bostäder ökat med 27,7 procent till 231 bostadsrätter (167). Försäljningen i de 1 414 bostäder som är under pågående produktion har fortsatt att utvecklats väl och försäljningsgraden uppgick till 97,1 procent vid kvartalets slut.

Per rapportdatum har SSM försäljningsstartat 1 103 bostäder under året. Under kvartalet säljstartades Täby Market med 90 bostadsrätter och efter balansdatum har även projekten Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk samt Tentafabriken om totalt 516 bostadsrätter försäljningsstartats. Försäljningstakten har under hösten påverkats negativt av den uppkomna avvaktande bostadsmarknaden som följer av konsumenters osäkerhet beträffande utbud, avtagande prisnivåer och nya regleringar. Intresset för SSM:s säljstartade projekt har fortsatt att vara bra med många intresseanmälningar till nya projekt samt gott om besökare vid fysiska säljstartar. Den uppkomna osäkerheten har dock resulterat i en mer avvaktande marknad, vilket får till följd att några av årets planerade produktionsstarter flyttas till 2018.

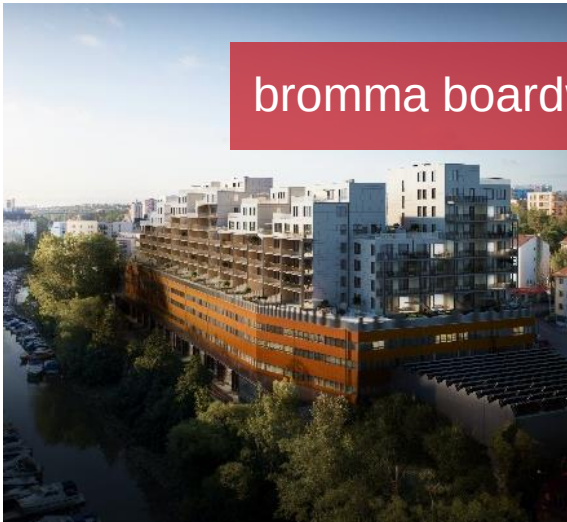
Urval av projekt

Den 3 oktober påbörjades den första etappen av inflyttning i Turbinhallen – ett bostadsprojekt som påbörjades under 2015 i Gustaf de Laval's fabriksfastighet från 1911. Projektet består av 205 prisvärda bostadsrätter och präglas av en modern industrikänsla i form av karaktärsstarka och funktionella bostäder. Total BOA uppgår till 12 871 m² och bostäderna består av ett till fem rum och kök. BOA varierar mellan 33 – 141 m², varav merparten har en bostadsyta om 33 – 65 m². Samtliga lägenheter har tillgång till marknadens snabbaste bredband 1000/1000 Mbit/s och gemensamhetsfunktioner finns i form av inomhusspa och gym. Inflyttningen sker successivt och sista inflyttning är beräknad till andra kvartalet 2018. Projektet drivs i JV tillsammans med Profi Fastigheter AB.

turbinhallen



bromma boardwalk



Bromma Boardwalk säljstartades den 18 oktober och består av 272 bostadsrätter beläget vid Bällstaåns strandpromenad med en slående utsikt över Stockholm. Projektet som kommer att bestå av tio huskroppar och total BOA om 17 200 m², präglas av modern arkitektur och är beläget på en befintlig kontorsfastighet 22 – 40 meter ovan mark. Bostäderna består av ett till fem rum med kök och BOA varierar mellan 26 – 170 m², varav merparten har en bostadsyta om 50 – 60 m². Insprängt i den befintliga kontorsfastigheten kommer 13 stadsradhus och en förskola att byggas i markplan. Merparten av bostäderna kommer att ha en egen balkong om 15 m². Ett antal bostäder kommer att ha 60 m² privata terrasser eller egna trädgårdar. Gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrasser, utegym, utekök, bilpool och garage. Första inflyttning beräknas till mitten av 2020. Projektet drivs i egen regi.

Tentafabriken säljstartades den 26 oktober och består av 72 bostadsrätter beläget i centrala Sollentuna. Fastigheten präglas av modern arkitektur och kommer att bestå av tre till åtta våningar med en total BOA om 1 828 m². Merparten av bostäderna är 24 m² och består av ett rum och kök med förrådsyta i direkt anslutning till bostaden. Projektet kommer även att ha en handfull större ettor med 49 m² BOA. Merparten av bostäderna planeras för att ha en egen balkong eller egen uteplats och gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrass. Marknadens snabbaste bredband 1000/1000 Mbit/s ingår även i de framtida boendes månadsavgift. Första inflyttning beräknas kunna påbörjas under slutet av 2019. Projektet drivs via joint venture med Student Hill AB.

tentafabriken



Urval av projekt

Metronomen (Telefonplan) består av 188 bostadsrätter med en total BOA om cirka 7 600 m². Merparten av bostäderna är yteffektiva och funktionella ettor och tvåor utrustade med egen balkong. Gemensamhetsyta finns i form av en gemensam takterrass. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område under stark utveckling, där bland annat högskolan Konstfack och det digitala utbildningsföretaget Hyper Island tillför innovation och kreativitet till omgivningen. Projektet har en försäljningsgrad om 97,3 procent. Inflyttning förväntas kunna ske med start från och med andra kvartalet 2019. Projektet drivs från augusti 2017 inom ramen för ett JV med Partners Group.

metronomen



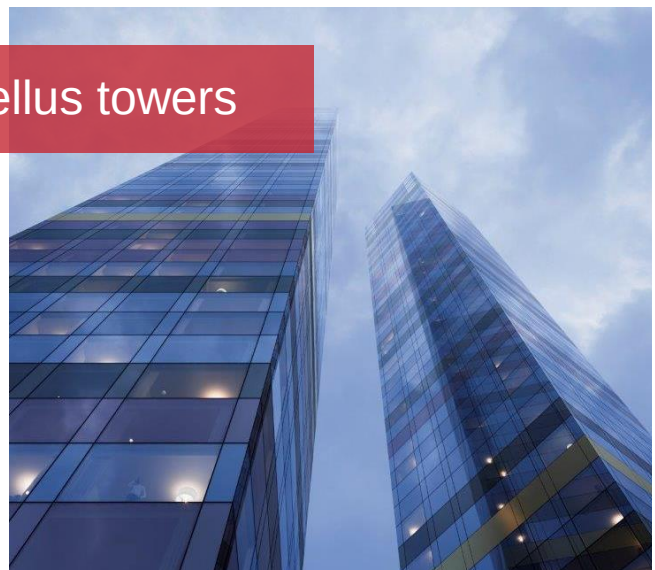
järla station



Järla Station (Nacka) planeras till 312 bostadsrätter. Huvuddelen av bostäderna kommer att bestå av yteffektiva och funktionella ettor och tvåor, där cirka hälften av bostäderna planeras för att bli utrustade med egna balkonger. Det planeras även för gemensamhetsytor i form av takterrasser, uteplatser och cykelverkstad mm. Projektet är attraktivt beläget med en fantastisk utsikt över Järla Sjö, med närhet till både handel, service och omfattande rekreationsområden i kombination med goda kommunikationer via Saltsjöbanan. Genom den beslutade utbyggnationen av tunnelbanan till Nacka kommer området även att nås via tunnelbana i framtiden. Försäljningsstart planeras till 2018 med en förväntad inflyttning under 2023. Projektet drivs från augusti 2017 i ett JV med Partners Group.

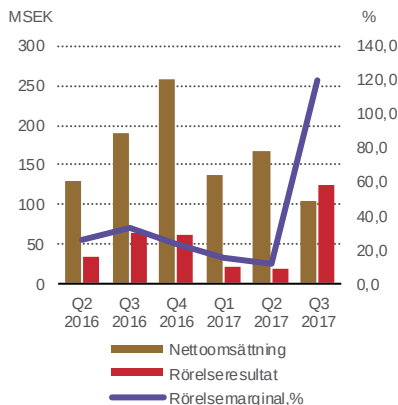
Tellus Towers (Telefonplan) kommer att bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa och bestå av två skyskrapor, 78 respektive 58 våningar höga, med cirka 1 200 bostäder. Merparten av bostäderna planeras ha en BOA om 36 – 55 m². Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh och utformade enligt den kinesiska arkitekten Gary Changs koncept för att maximera och använda mindre utrymmen. Utöver butiker, kaféer och mataffärer kommer husen att innehålla restaurang, skybar, spa samt varsin swimmingpool högst upp. Projektet är idag i detaljplaneprocess, försäljningsstart planeras till 2018 och produktionsstart till 2019, med förväntad inflyttning under 2022. Projektet kommer att drivas via flera olika samarbeten. Från augusti 2017 drivs projektet i ett JV med Partners Group.

tellus towers



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat, rörelsemarginal



Juli – september 2017

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, minskade under kvartalet till 104,1 MSEK (189,7). Den lägre omsättningen kan förklaras med en lägre aktivitet i helägda projekt samt att det tidigare helägda projektet Metronomen fr.o.m. tredje kvartalet har övergått till JV med Partners Group. Omsättningen avser projekten Bromma Tracks, The Tube och Kosmopoliten. Fakturerade entreprenader inom JV-projekt utgjorde 50,7 procent (14,6) av omsättningen och avser projektet Turbinhallen. Bruttomarginalen minskade till 4,6 procent (28,1). Den lägre bruttomarginalen kan huvudsakligen förklaras med den höga andelen fakturerade entreprenader i kvartalet.

Kostnader för försäljning och administration ökade till -18,1 MSEK (-6,4). Innevarande kvartal innehåller jämförelsestörande poster på totalt -9,5 MSEK. -5,5 MSEK avser ytterligare avsättning för optionsprogram till styrelse och ledning. -1,1 MSEK utgörs av en ytterligare kostnad för IPO samt en mindre bonusavsättning. -2,9 MSEK utgörs av en omfördelning av OH-kostnader tidsmässigt som balansfördes i jämförelseperioden men som med ny tillämpning av redovisningsprincip nu kostnadsförs för innevarande period. Kostnadsomföringen innebär endast en tidsmässig förskjutning under projektets livstid och ändrar inte projektets totala lönsamhet. I övrigt kan ökningen förklaras av en större central organisation i linje med tillväxtmålen samt krav som börsnoterat bolag.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 15,3 MSEK (16,1). JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Resultatandelen avser huvudsakligen projekten West Side Solna, The Lab och Turbinhallen. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

Övrig rörelseintäkt uppgick till 122,9 MSEK (0,0). 112,6 MSEK utgör en initial resultateffekt av transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV. Utöver detta tillkommer en första återföring av den balansförda vinstelimineringen, uppgående till 10,3 MSEK för tredje kvartalet. Se även avsnittet "Etablering av JV med Partners Group" på sidan 12 samt not 3 för en utförligare beskrivning av transaktionen.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet ökade till 124,9 MSEK (63,1) vilket kan förklaras med resultateffekter från etableringen av JV med Partners Group. Rörelsemarginalen ökade till 120,0 procent (33,3). Justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group samt återföring av vinsteliminering, -122,9 MSEK, återläggning av den potentiella vinstavräkningen för Metronomen i tredje kvartalet, 3,2 MSEK och jämförelsestörande poster, 9,5 MSEK, så uppgår det justerade rörelseresultatet till 14,7 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen uppgår då till 12,8 procent.

Periodens resultat uppgick till 115,9 MSEK (45,6) och har utöver ovan påverkats av ett förbättrat finansiellt netto, -8,8 MSEK (-16,1) samt en lägre skattekostnad mellan perioderna, -0,3 MSEK (-1,4). Jämförelseperiodens finansiella netto innehöll en jämförelsestörande post uppgående till -7,0 MSEK för engångskostnader i samband obligations-emission under 2016.

Perioden januari – september 2017

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 408,9 MSEK (392,7). Omsättningsökningen mot föregående år följer av högre aktivitet i fakturerade entreprenader till JV projekt. Bruttomarginalen minskade med 7,5 procentenheter mellan perioderna vilket kan förklaras av den lägre marginalen för tredje kvartalet.

Kostnader för försäljning och administration uppgick till -55,1 MSEK (-10,9). Innevarande period innehåller jämförelsestörande poster på totalt -32,0 MSEK, -8,3 MSEK utgörs av IPO-kostnader, -13,3 MSEK utgörs av kostnader för optionsprogram till styrelse och ledning samt bonus-avsättningar för årsbonus. Resterande -10,4 MSEK utgörs av en omfördelning av OH-kostnader som balansfördes i jämförelseperioden men som med ny tillämpning av redovisningsprincip nu kostnadsförs för innevarande period. I övrigt kan ökningen förklaras av en större central organisation i linje med tillväxtmålen och ökade krav som börsnoterat bolag.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 36,2 MSEK (47,4). Det lägre utfallet för innevarande period kan hänföras till mindre aktivitet inom JV-projekten. Avräkningar från nya JV-projekt har inte påbörjats i samma omfattning. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för befintliga JV.

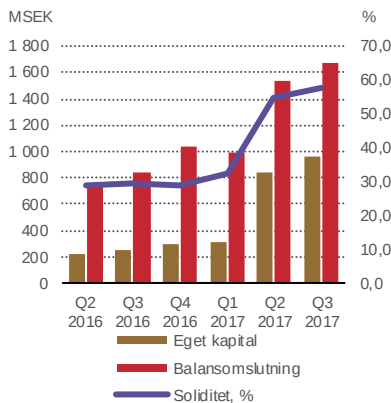
Övrig rörelseintäkt uppgick till 122,9 MSEK (0,0). 112,6 MSEK utgör en initial resultateffekt av transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV. Utöver detta tillkommer en första återföring av den balansförda vinstelimineringen, uppgående till 10,3 MSEK för tredje kvartalet. Se även avsnittet "Etablering av JV med Partners Group" på sidan 12 samt not 3 för en utförligare beskrivning av transaktionen.

Koncernens rörelseresultat för perioden ökade till 165,9 MSEK (125,4) vilket kan förklaras med resultateffekter från etableringen av JV med Partners Group. Rörelsemarginalen ökade till 40,6 procent (31,9). Justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group samt återföring av vinsteliminering, -122,9 MSEK, återläggning av den potentiella vinstavräkningen för Metronomen i tredje kvartalet, 3,2 MSEK, samt jämförelsestörande poster, 32,0 MSEK, så uppgår det justerade rörelseresultatet till 78,2 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen uppgår till 18,6 procent.

Periodens resultat uppgick till 141,7 MSEK (94,1) och har utöver ovan påverkats av ett förbättrat finansiellt netto, -23,9 MSEK (-30,1) samt en lägre skattekostnad mellan perioderna, -0,3 MSEK (-1,2). Jämförelseperiodens finansiella netto innehöll en jämförelsestörande post uppgående till -7,0 MSEK för engångskostnader i samband obligations-emission under 2016.

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 427 byggrätter i projektportföljen. Av dessa var 1 414 bostäder i produktion. Försäljningsgraden för bostäder i produktion uppgick till 97,1 procent och osålda bostäder till 2,9 procent. Värdet på osålda bostäder i produktion uppgår till 144,8 MSEK varav 75,1 MSEK kan hänföras till perioden 2018 – 2020 och 69,7 MSEK till år 2022 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 september 2017 var 835,8 MSEK (428,4). Ökningen av balansräkningens tillgångssida uppgick till 833,1 MSEK och är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av fordringar på joint ventures och en ökning av likvida medel som en följd av nyemissionen i samband med börsnoteringen på Nasdaq Stockholm den 6 april i år. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 965,5 MSEK (249,0) och soliditeten till 57,8 procent (29,8). Nettoökningen av det egna kapitalet som en följd av nyemissionen uppgår efter transaktionskostnader till 516,0 MSEK.

Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver nyemissionen vid börsnoteringen tidigare under året använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 555,1 MSEK (490,1) varav obligationslånet utgjorde 392,8 MSEK (390,4). Likvida medel uppgick den 30 september 2017 till 333,2 MSEK (39,1). Ökningen av likvida medel kan hänföras till nyemissionen vid noteringen tidigare under året. Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-september 2017 till -257,1 MSEK (-30,5) och för kvartalet till -24,9 MSEK (15,4), det negativa kassaflödet kan framförallt förklaras med en ökning av koncernens tillgångar i projektfastigheter. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari – september 2017 till -19,5 MSEK (-164,5) vilket är en följd av ökade investeringar i joint ventures samt den positiva likviditetseffekten från etablering av JV med Partners Group uppgående till 107,7 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under samma period till 545,9 MSEK (181,4) vilket huvudsakligen är hänförligt till nyemissionen i samband med börsnoteringen.

Övrig information

Säsongsvariationer

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

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – september 2017 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -17,2 MSEK (-14,6).

Tillgångarna utgörs främst av fordringar på koncernbolag samt kassa och bank. Vid periodens utgång uppgick fordringar på koncernbolag till 700,4 MSEK (333,0) samt kassa och bank till 108,8 MSEK (10,0). Eget kapital uppgick per balansdagen till 578,9 MSEK (40,2). Ökningen i kassa och bank samt eget kapital kan hänföras till nyemissionen vid noteringen under andra kvartalet 2017.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid kvartalets utgång till 3 personer (0) varav verkställande direktören är en.

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 71 personer (58) varav 27 personer (22) var kvinnor och för perioden januari – september 2017 till 69 personer (54) varav 26 personer (21) var kvinnor. Ökningen av antal anställda mellan perioderna är hänförligt till den expanderande projektverksamheten, större central organisation i linje med tillväxtmålen samt ökade krav som börsbolag.

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 minskad bostads-efterfrågan, samt verksamhetsrelaterade 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 2016 på sidorna 43–45 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.

Etablering av JV med Partners Group

SSM etablerade den 17 juli 2017 ett JV-samarbete med den internationella finansaktören Partners Group. JV-samarbetet har etablerats genom ett nybildat holdingbolag som ägs till 50 procent vardera av SSM och Partners Group, ("JV-bolaget").

JV-bolaget och dess helägda dotterbolag har ingått avtal med SSM om att (i) förvärva samtliga aktier i de av SSM helägda dotterbolagen som äger projekten Tellus Towers och Järila Station ("Dotterbolagen"), (ii) förvärva avtalet avseende totalentreprenaden och de upparbetade entreprenad-intäkterna för projektet Metronomen ("Totalentreprenaden"). SSM har samtidigt överlåtit reverser avseende fordringar på Brf Metronomen direkt till Partners Group. Totalt omfattar JV-samarbetet cirka 1 700 byggrätter vars värde estimeras till cirka 7,6 miljarder SEK efter färdigställande med en planerad genomförandetid om fem till sex år per avtalsdatum.

Dotterbolagen och den pågående totalentreprenaden i projektet Metronomen har överlåtit mot en köpeskilling om 85,4 MSEK, vilket motsvarar eget kapital, nedlagda projektutvecklingskostnader samt upparbetade entreprenadintäkter. Överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group har skett till en köpeskilling om 258,4 MSEK. Därutöver kan en tilläggsköpeskilling aktualiseras om maximalt 550,0 MSEK när detaljplanen för projektet Tellus Towers vunnit laga kraft och vissa milstolpar inom projektet uppfyllts. Tillträdesdag för JV-bolaget till Dotterbolagen och Totalentreprenaden samt för Partners Group till reverser avseende fordringar på Brf Metronomen var den 14 augusti 2017.

Den positiva nettoeffekten likviditetsmässigt för koncernen uppgick totalt till 107,7 MSEK på tillträdesdagen. SSM:s resultateffekt under tredje kvartalet 2017 uppgår totalt till 122,9 MSEK och består av tre komponenter, (i) 50,8 MSEK utgörs av värderingen på den avtalade tilläggsköpeskillingen för Tellus uppgående till totalt 550,0 MSEK enligt använda bedömningskriterier, se även not 3. (ii) 61,8 MSEK avser 50 procent av resultateffekten från överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group, (iii) 10,3 MSEK utgör en första återföring av den balansförda vinstelimineringen från överlåtelsen av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group som totalt uppgår 61,8 MSEK.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljningsstart av projekten Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk samt Tentafabriken om totalt 516 bostadsrätter.

SSM:s valberedning är utsedd och utgörs av Eurodevelopment Holding AG, Länsförsäkringars Fondförvaltning AB, Tredje AP-fonden samt SSM:s styrelseordförande.

Förvärv av 250 byggrätter i Hägersten, Stockholms kommun.

Ett antal av årets planerade produktionsstarter har flyttats till 2018, då bedömning görs att dessa projekt inte kommer att uppnå en 75-procentig försäljningsgrad innan årsskiftet.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Nettoomsättning	5	104,1	189,7	408,9	392,7	666,2	649,9
Kostnad för produktion och förvaltning		-99,3	-136,3	-347,2	-303,8	-546,1	-502,8
Bruttoresultat		4,7	53,4	61,8	88,9	120,0	147,1
Försäljnings- och administrationskostnader		-18,1	-6,4	-55,1	-10,9	-80,6	-36,4
Resultatandel i joint ventures		15,3	16,1	36,2	47,4	65,2	76,4
Övrig rörelseintäkt	3	122,9	-	122,9	-	122,9	-
Rörelseresultat		124,9	63,1	165,9	125,4	227,6	187,1
Finansiella intäkter		2,7	2,2	9,9	7,9	13,9	11,9
Finansiella kostnader		-11,6	-18,3	-33,8	-38,0	-45,2	-49,5
Finansiella poster – netto		-8,8	-16,1	-23,9	-30,1	-31,4	-37,6
Resultat före skatt		116,1	47,0	141,9	95,2	196,2	149,5
Inkomstskatt		-0,3	-1,4	-0,3	-1,2	-3,8	-4,8
PERIODENS RESULTAT		115,9	45,6	141,7	94,1	192,4	144,7
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		115,9	45,6	141,7	94,1	192,3	144,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		115,9	45,6	141,7	94,1	192,4	144,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		2,95	1,52	3,94	3,13	5,57	4,81
Antal aktier vid periodens slut*		39 252 542	30 100 000	39 252 542	30 100 000	39 252 542	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*		39 252 542	30 100 000	36 000 540	30 100 000	34 538 356	30 100 000

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

* Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 1:100 och att antal aktier efter spliten uppgick till 30 100 000 st. Resultat och eget kapital per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	0,7	0,9	1,4
Summa immateriella tillgångar	0,7	0,9	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,4	0,2	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,2	0,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	265,5	220,1	187,1
Fordringar hos joint ventures	293,7	55,5	69,1
Övriga långfristiga fordringar	197,8	159,6	203,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	757,0	435,1	460,0
Uppskjutna skattefordringar	-	4,5	-
Summa anläggningstillgångar	758,0	440,8	461,9
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	276,7	152,8	208,8
Summa varulager	276,7	152,8	208,8
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	51,5	2,5	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	43,2	133,2	163,4
Fordringar hos joint ventures	-	0,1	3,1
Skattefordringar	1,2	0,0	0,5
Övriga fordringar	196,7	48,4	81,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,1	19,7	24,0
Likvida medel	333,2	39,1	63,9
Summa omsättningstillgångar	911,6	395,8	574,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 669,6	836,6	1 035,8

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	30,1	30,1
Övrigt tillskjutet kapital	506,9	-	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat	419,3	218,9	271,2
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	965,5	249,0	301,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	965,5	249,0	301,3
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	392,8	390,4	390,7
Skulder till kreditinstitut	162,3	99,7	132,8
Övriga långfristiga skulder	0,4	-	49,6
Avsättningar	12,3	10,9	14,4
Uppskjutna skatteskulder	0,5	1,1	1,1
Summa långfristiga skulder	568,3	502,2	588,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	0,1	-	-
Leverantörsskulder	58,1	30,9	43,3
Avsättningar	4,6	9,7	2,8
Aktuella skatteskulder	2,8	2,2	1,6
Övriga skulder	50,5	31,4	62,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,8	11,2	35,5
Summa kortfristiga skulder	135,8	85,4	146,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 669,6	836,6	1 035,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst		
Eget kapital 2016-01-01	30,1		143,3	0,2	173,5
Totalresultat					
Periodens resultat			94,1	-	94,1
Summa totalresultat			94,1	-	94,1
Transaktioner med aktieägare					
Lämnad utdelning			-18,5	-0,1	-18,6
Summa transaktioner med aktieägare			-18,5	-0,1	-18,6
EGET KAPITAL 2016-09-30	30,1		218,9	0,0	249,0
Eget kapital 2016-01-01	30,1		143,3	0,2	173,5
Totalresultat					
Årets resultat			144,7	0,0	144,7
Summa totalresultat			144,7	0,0	144,7
Transaktioner med aktieägare					
Lämnad utdelning			-18,5	-0,1	-18,6
Aktierelaterade ersättningar			1,7	-	1,7
Summa transaktioner med aktieägare			-16,8	-0,1	-17,0
EGET KAPITAL 2016-12-31	30,1		271,2	0,0	301,3
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	0,0	301,3
Totalresultat					
Periodens resultat			141,7	-	141,7
Summa totalresultat			141,7	-	141,7
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,9			540,1
Transaktionskostnader vid IPO		-24,1			-24,1
Aktierelaterade ersättningar			6,5	-	6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,8	6,5	-	522,5
EGET KAPITAL 2017-09-30	39,3	506,8	419,3	0,0	965,5

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	124,9	63,1	165,9	125,4	227,6	187,1
Ej likviditetspåverkande poster	-123,2	13,7	-119,2	0,3	-117,1	2,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-15,3	-16,1	-36,2	-47,4	-65,2	-76,4
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	-	-	62,0	62,0
Erhållen ränta	-0,1	2,2	-	7,9	-5,8	2,1
Utbetald ränta	-10,7	-11,3	-31,0	-31,0	-30,7	-30,8
Utbetalda inkomstskatter	0,2	2,2	-0,5	-0,9	-1,6	-2,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-24,2	53,8	-20,9	54,3	69,1	144,4
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-151,9	-47,1	-276,1	-109,1	-362,2	-195,3
Minskning/ökning av kundfordringar	-8,3	1,5	-22,2	-0,7	-49,1	-27,7
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	147,2	-30,4	73,3	14,6	33,5	-25,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-3,6	20,8	14,7	-8,1	37,6	14,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	15,8	16,6	-26,0	18,4	25,4	69,7
Summa förändring av rörelsekapital	-0,7	-38,6	-236,1	-85,0	-314,9	-163,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24,9	15,4	-257,1	-30,5	-246,0	-19,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,1	-	-1,1	-1,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,0	-	-0,0	-	-0,4	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-93,4	-93,9	-160,4	-164,5	-217,5	-221,5
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	102,7	-	141,0	-	150,0	9,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9,2	-93,9	-19,5	-164,5	-68,9	-213,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-0,0	-	516,0	-	516,0	-
Utdelning	-	-12,0	-	-18,6	-0,0	-18,6
Ökning av långfristiga skulder	0,4	-	29,8	245,0	301,0	516,1
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-	-45,0	-208,0	-253,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,4	-12,0	545,9	181,4	609,0	244,5
Minskning/ökning av likvida medel	-15,3	-90,5	269,3	-13,5	294,0	11,2
Likvida medel vid periodens början	348,5	129,7	63,9	52,7	39,1	52,7
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	333,2	39,1	333,2	39,1	333,2	63,9

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Nettoomsättning	5,0	-	15,0	-	15,0	-
Bruttoresultat	5,0	-	15,0	-	15,0	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-11,1	-0,7	-32,7	-0,8	-42,6	-10,7
Rörelseresultat	-6,1	-0,7	-17,7	-0,8	-27,6	-10,7
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	46,0	46,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,1	8,7	27,2	17,7	35,6	26,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,1	-16,3	-26,7	-31,5	-35,9	-40,6
Resultat efter finansiella poster	-6,1	-8,2	-17,2	-14,6	18,1	20,7
Skatter	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-6,1	-8,2	-17,2	-14,6	18,1	20,7

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	92,3	92,3	92,3
Fordringar hos koncernföretag	700,4	333,0	330,7
Spärrade likvida medel	3,0	-	-
Summa anläggningstillgångar	795,7	425,3	423,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	67,0	-	45,0
Skattefordringar	0,1	-	0,1
Övriga fordringar	0,2	0,1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0	-	3,6
Kassa och bank	108,8	10,0	10,2
Summa omsättningstillgångar	191,0	10,1	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	986,7	435,3	481,9
(MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	30,1	30,1
Överkursfond	506,9	-	-
Aktierelaterade ersättningar	4,6	-	-
Fritt eget kapital	45,4	24,7	24,7
Periodens resultat	-17,2	-14,6	20,7
Summa eget kapital	578,9	40,2	75,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	392,8	390,4	390,7
Summa långfristiga skulder	392,8	390,4	390,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	3,2	0,1	-
Leverantörsskulder	0,2	-	1,9
Övriga skulder	0,6	-	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	11,0	4,7	13,9
Summa kortfristiga skulder	15,0	4,7	15,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	986,7	435,3	481,9

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Eget kapital 2016-01-01	30,1		43,2	73,3
Totalresultat				
Periodens resultat			-14,6	-14,6
Summa totalresultat			-14,6	-14,6
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning			-18,5	-18,5
Summa transaktioner med aktieägare			-18,5	-18,5
EGET KAPITAL 2016-09-30	30,1		10,1	40,2
Eget kapital 2016-01-01	30,1		43,2	73,3
Totalresultat				
Årets resultat			20,7	20,7
Summa totalresultat			20,7	20,7
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning			-18,5	-18,5
Summa transaktioner med aktieägare			-18,5	-18,5
EGET KAPITAL 2016-12-31	30,1		45,4	75,5
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
EGET KAPITAL 2017-09-30	39,3	506,8	32,8	578,9

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
(MSEK)	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-6,1	-0,7	-17,7	-0,8	-27,6	-10,7
Ej likviditetspåverkande poster	4,6	-	4,6	-	4,4	-0,2
Erhållen ränta	9,1	8,7	27,2	17,7	35,6	26,0
Utbetald ränta	-8,4	-16,3	-24,5	-31,5	-15,7	-22,6
Betalda inkomstskatter	-0,0	-	-0,0	-	-0,1	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-0,8	-8,2	-10,5	-14,6	-3,5	-7,6
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-27,2	4,9	-33,5	4,9	-42,0	-3,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,0	-0,0	-1,7	-0,0	0,2	1,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	2,7	-0,1	0,9	4,5	5,7	9,3
Summa förändring av rörelsekapital	-24,5	4,8	-34,3	9,4	-36,2	7,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-25,3	-3,5	-44,8	-5,3	-39,6	-0,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-92,1	16,3	-372,7	-159,9	-383,5	-170,7
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-9,0	-	-	9,0	9,0
Erhållen utdelning från koncernföretag	-	-	-	-	10,0	10,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92,1	7,3	-372,7	-159,9	-364,5	-151,7
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-	-12,0	-	-18,5	-	-18,5
Tillskott av kapital	-	-	516,0	-	516,0	-
Ökning av långfristiga skulder	-	8,2	-	193,6	194,9	388,5
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-	-	-208,0	-208,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-3,8	516,0	175,1	502,9	162,0
Minskning/ökning av likvida medel	-117,4	0,0	98,5	9,9	98,8	10,2
Likvida medel vid periodens början	226,2	9,9	10,2	0,0	10,0	0,0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	108,8	10,0	108,8	10,0	108,8	10,2

Noter

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 Kungsgatan 57A, 111 22 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.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Den nya standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare. Koncernen har genomfört en utvärdering av effekterna från standarden och bedömningen är att den inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ytterligare upplysningar angående IFRS 15 lämnas i not i årsredovisning 2016.

Not 3 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 årsredovisningar för 2016. Tillkommande viktiga uppskattningar och bedömningar som påverkat denna rapport avser värdering av tilläggsköpeskillning hänförlig till etableringen av joint venture med Partners Group och redogörs för nedan.

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen avseende projekt Tellus Tower utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillningen baseras även till stor del på koncernledningens uppskattningar och bedömningar utifrån den insyn och kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående detaljplaneprocess samt de olika aktiviteter som bolaget driver i pågående projektutvecklingsprocess. Uppskattningar och bedömningar görs även utifrån erfarenheter från tidigare detaljplaneprocesser och projekt som SSM genomfört.

De bedömningskriterier som ligger till grund för värderingen av tilläggsköpeskillingen utgår från avtalsvillkoren och består av tre värderingsfaktorer, (i) sannolikheten för att ny detaljplan beslutas, (ii) bedömning av miniminivå för omfattningen av slutlig detaljplan i jämförelse med aktuell projekterad omfattning och (iii) sannolikheten för att uppnå avtalad försäljningsgrad för milstolpar innan ny detaljplan vinner laga kraft.

Skulle projektet inte kunna genomföras eller förändras i så stor omfattning att tilläggsköpeskillingen utgår i sin helhet uppstår en potentiell förlust för koncernen uppgående till maximalt 110,7 MSEK baserat på den redovisade resultateffekten hänförlig till värderingen av tilläggsköpeskillingen. Det maximala beloppet omfattas för tredje kvartalet av den redovisade resultateffekten, 50,8 MSEK, samt motsvarande resultateffekt för avräknade balansförda tillgångar för Tellus projektet reducerade med moms, 59,9 MSEK.

Uppskattningsarna och bedömningarna utvärderas löpande på kvartalsbasis. Risk kan finnas att bedömt värde av tilläggsköpeskillingen kan komma att förändras över tid. Skulle bedömningsgrunderna för projektets genomförande förändras i negativ eller positiv bemärkelse kommande kvartal så får detta potentiella resultateffekter löpande.

Not 4 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Obligationslån	392,8	390,4	390,7
Skulder till Kreditinstitut	162,3	99,7	132,8
Övriga långfristiga skulder	0,4	-	49,6
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	555,5	490,1	573,1

Verkligt värde	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Obligationslån	400,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	162,4	100,0	133,0
Övriga långfristiga skulder	0,4	-	49,6
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	562,8	500,0	582,6

Not 5 Nettoomsättning och större kunder

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

Analys av intäkter per intäktslag	Jul-sep		Jan-sep		2016
	2017	2016	2017	2016	
Projekttjänster	99,1	186,5	388,0	381,2	612,0
Försäljning övriga byggtjänster	5,0	1,3	15,6	8,0	29,9
Försäljning övriga byggvaror	0,9	1,0	1,6	1,1	2,5
Övriga intäkter	-0,9	0,9	3,7	2,4	5,6
TOTAL	104,1	189,7	408,9	392,7	649,9
Totala intäkter från större kunder	91,6	143,4	350,4	311,8	492,3
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	3	4	4	4	5

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

Note 6 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	
	2017	2016
Nettoomsättning	203,5	437,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-165,0	-354,6
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,3
Rörelseresultat	38,4	82,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	15,2	25,5
Finansiella kostnader	-1,5	-4,9
Resultat före skatt	52,1	103,4
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	52,1	103,4

Balansräkning i sammandrag	2017-09-30	2016-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	118,3	16,8
Övriga omsättningstillgångar	163,6	496,2
Summa omsättningstillgångar	281,9	513,0
Kortfristiga skulder	-30,1	-82,9
Summa kortfristiga skulder	-30,1	-82,9
Anläggningstillgångar	154,1	216,9
Långfristiga finansiella skulder	-47,5	-1,1
Övriga långfristiga skulder	-	-217,5
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	106,6	-1,7
NETTOTILLGÅNGAR	358,4	428,4

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-sep

Resultaträkning i sammandrag	2017	2016
Nettoomsättning	7,1	3,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-7,4	1,5
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1
Rörelseresultat	-0,5	5,1
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	0,6
Finansiella kostnader	-0,4	-0,5
Resultat före skatt	-0,9	5,2
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,9	5,2

Balansräkning i sammandrag	2017-09-30	2016-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	11,0	0,1
Övriga omsättningstillgångar	-	0,5
Summa omsättningstillgångar	11,0	0,6
Kortfristiga skulder	-3,5	-3,6
Summa kortfristiga skulder	-3,5	-3,6
Anläggningstillgångar	0,9	11,5
Långfristiga finansiella skulder	-1,2	-0,1
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,3	11,4
NETTOTILLGÅNGAR	7,2	8,4

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2017	2016
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	167,2	52,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-127,9	-26,5
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	39,3	26,1
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	2,9	-
Finansiella kostnader	-4,7	-
Resultat före skatt	37,5	26,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	37,5	26,1

	2017-09-30	2016-09-30
Balansräkning i sammandrag		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	13,0
Övriga omsättningstillgångar	-	26,1
Summa omsättningstillgångar	-	39,1
Kortfristiga skulder	-	-
Summa kortfristiga skulder	-	-
Anläggningstillgångar	293,8	53,8
Långfristiga finansiella skulder	-151,9	-66,8
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	141,9	-13,0
NETTOTILLGÅNGAR	141,9	26,1

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2017	2016
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	50,8	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-47,8	-
Övriga rörelsekostnader	-2,2	-
Rörelseresultat	0,9	-
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	3,0	-
Finansiella kostnader	-3,0	-
Resultat före skatt	0,9	-
Skatt på årets resultat	-0,6	-
PERIODENS RESULTAT	0,2	-

	2017-09-30	2016-09-30
Balansräkning i sammandrag		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	57,6	-
Övriga omsättningstillgångar	107,3	-
Summa omsättningstillgångar	164,8	-
Kortfristiga skulder	-59,7	-
Summa kortfristiga skulder	-59,7	-
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Övriga långfristiga skulder	-0,6	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,6	-
NETTOTILLGÅNGAR	104,6	-

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2017	2016
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	14,4	1,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-3,6	-0,7
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-0,2
Rörelseresultat	9,8	0,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-3,2	-0,5
Resultat före skatt	6,6	0,3
Skatt på årets resultat	-2,3	-
PERIODENS RESULTAT	4,3	0,3
Balansräkning i sammandrag	2017-09-30	2016-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	13,7	6,6
Övriga omsättningstillgångar	3,6	3,4
Summa omsättningstillgångar	17,3	10,0
Kortfristiga skulder	-7,5	-9,9
Summa kortfristiga skulder	-7,5	-9,9
Anläggningstillgångar	251,5	250,2
Långfristiga finansiella skulder	-247,3	-248,5
Övriga långfristiga skulder	-2,4	-0,6
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	1,8	1,1
NETTOTILLGÅNGAR	11,6	1,2

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 386,6 MSEK (208,8). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 44,2 MSEK (0) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7). Reversfordran om 100,0 MSEK (86,7) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 717,2 MSEK (1 079,5) och för joint ventures 10,3 MSEK (5,0). 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 14 november 2017

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 2017 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 företagets 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.

Stockholm den 14 november 2017

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.



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 6 700 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att under 2017 påbörja produktionen av 1 000 bostäder för att därefter årligen succesivt utöka och uppnå minst 1 800 produktionsstarter per 2021. 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 2017	22 februari 2018
Delårsrapport Q1 2018	15 maj 2018
Årsstämma 2017	15 maj 2018
Delårsrapport Q2 2018	28 augusti 2018
Delårsrapport Q3 2018	14 november 2018

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

Kontaktinformation

Mattias Roos, VD & koncernchef
E-post: mattias.roos@ssmliving.se
@RoosMattias

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 15 november 2017 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

