



Delårsrapport januari–juni 2017

”Fortsatt stark utveckling i en stabil marknad.”



Sammanfattning av andra kvartalet

- Nettoomsättningen ökade till 168,4 MSEK (130,1).
- Bruttomarginalen ökade till 19,7% (17,6).
- Rörelseresultatet minskade till 19,7 MSEK (33,7) och rörelsemarginalen uppgick till 11,7% (25,9), framförallt till följd av jämförelsestörande poster och lägre resultatandel från JV-projekt. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelsemarginalen till 16,1%.
- Resultat per aktie uppgick till 0,30 SEK (0,78).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -230,7 MSEK (41,9). Förvärv av 485 byggrätter i Akalla och Spånga.
- Försäljningsstart av 496 bostadsrätter varav 204 stycken även produktionsstartats under kvartalet.
- Börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid-Cap) 6 april 2017 tillsammans med en nyemission tillförde bolaget netto 509 MSEK.

Sammanfattning av första halvåret

- Nettoomsättningen ökade till 304,9 MSEK (203,0).
- Bruttomarginalen ökade till 18,7% (17,5).
- Rörelseresultatet minskade till 40,9 MSEK (62,3) och rörelsemarginalen uppgick till 13,4% (30,7), till följd av jämförelsestörande poster och lägre resultatandel från JV-projekt. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelsemarginalen till 20,0%.
- Resultat per aktie uppgick till 0,75 SEK (1,61).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -232,2 MSEK (-45,9). Förvärv av 1 015 byggrätter (2 601).
- Färdigställande av 255 bostadsrätter (-).
- 1 415 bostäder i produktion (1 227) med en försäljningsgrad om 95,5% (98,0).

Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSM etablerade den 17 juli 2017 ett JV med den välrenommerade och globala finansaktören Partners Group beträffande projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen till ett bedömt projektvärde om 7,6 mdr SEK. Samarbetet visar på det höga förtroende som finns för SSM även i internationella sammanhang, samt bekräftar kvaliteten i SSM:s projektportfölj och styrkan i bolagets genomförandekapacitet. Affären innebär att SSM:s finansiella förmåga väsentligt förstärks samtidigt som en önskad riskspridning skett. Initialt beräknas transaktionen tillföra SSM en positiv likviditetsmässig nettoeffekt om cirka 108 MSEK samt en resultateffekt om cirka 106 MSEK, dvs cirka 2,70 SEK per aktie, för Q3 2017.
- Förvärv av 150 byggrätter i Rotebro och projektportföljen uppgår därefter till totalt 6 146 byggrätter vid rapportdatum.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Apr-jun			Jan-jun			Jul-jun	Jan-dec
	2017	2016	Δ	2017	2016	Δ	2016/2017	2016
Nettoomsättning	168,4	130,1	29,4%	304,9	203,0	50,2%	751,8	649,9
Nettoomsättning joint ventures	79,7	151,9	-47,5%	200,1	296,8	-32,6%	651,7	748,4
Bruttoresultat	33,2	23,0	44,8%	57,0	35,5	60,8%	168,7	147,1
Rörelseresultat	19,7	33,7	-41,5%	40,9	62,3	-34,2%	165,8	187,1
Periodens resultat efter skatt	11,5	23,4	-51,0%	25,8	48,5	-46,7%	122,1	144,7
Bruttomarginal, %	19,7	17,6	2,1	18,7	17,5	1,2	22,4	22,6
Rörelsemarginal, %	11,7	25,9	-14,2	13,4	30,7	-17,2	22,1	28,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,8	-0,8	2,2	3,5	-1,3	3,4	4,0
Soliditet, %	54,9	29,0	25,9	54,9	29,0	25,9	54,9	29,1
Räntabilitet på eget kapital, %	7,9	45,6	-37,7	9,0	49,8	-40,8	23,0	61,0
Resultat per aktie, SEK	0,30	0,78	-62,0%	0,75	1,61	-53,4%	3,78	4,81
Antal förvärvade byggrätter	485	800	-315	1 015	2 601	-1 586	1 365	2 951
Antal avslutade bostäder	-	-	-	255	-	255	301	46
Antal produktionsstartade bostäder	204	50	154	204	50	154	392	238
Antal bostäder i pågående produktion	1 415	1 337	78	1 415	1 337	78	1 415	1 479
Ackumulerat antal sålda bostäder i pågående produktion	1 352	1 310	42	1 352	1 310	42	1 352	1 427
Såld andel i produktion, %	95,5	98,0	-2,5	95,5	98,0	-2,5	95,5	96,5

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

”En stark utveckling på en fortsatt stabil marknad ger oss goda förutsättningar att leverera på våra mål 2017.”



En fortsatt stark utveckling i linje med koncernens mål

SSM fortsätter att utvecklas starkt och verksamheten är i linje med koncernens operativa mål sett över en 12-månadersperiod. När vi nu inleder, ett för oss intensivt andra halvår, med flertalet försäljnings- och produktionsstarter, har vi en solid bas att utgå ifrån. Våra kunder bekräftar styrkan i vår produkt och vid halvårsskiftet uppgick försäljningsgraden i de 1 415 bostäder som finns i pågående produktion till 95,5 procent. Under året har vi förvärvat 1 165 byggrätter och projektportföljen består vid rapportdatum av 6 146 byggrätter. SSM börsnoterades den 6 april i år och koncernen tillfördes netto 509 MSEK efter noteringskostnader, vilket har stärkt vår förvärvskapacitet ytterligare.

Kvartalets rörelseresultat och rörelsemarginal minskade huvudsakligen till följd av lägre resultatandel från JV och jämförelsestörande poster, varav IPO-kostnaden uppgick till -7,4 MSEK. Vi har tidigare kommunicerat negativa tidsmässiga förskjutningar i projekten Metronomen och West Side Solna. Det var därför glädjande att Metronomens detaljplan vann lagakraft i maj, vilket gör att vi har kunnat påbörja markarbete under kvartalet. För West Side Solna väntar vi oss besked om bygglov i augusti.

Hög försäljningstakt i kvartalets 500 säljstartade bostäder

Kvartalet har präglats av en betydande aktivitetsnivå inom försäljning och närmare 500 bostadsrätter inom ramen för projekten Kosmopoliten, Sollentuna Hills samt Platform West har försäljningsstartats. Projekt Kosmopoliten visade på en kraftfull försäljningstakt och uppnådde en 80-procentig försäljningsgrad redan efter cirka sex veckor och har därmed kunnat produktionsstartats under kvartalet. Även intresset för projekten Sollentuna Hills och Platform West där vi påbörjade försäljningen i slutet av maj har varit högt, även om försäljningstakten i dessa projekt naturligt har påverkats av sommarstiltje.

Strategiskt JV med Partners Group för Tellus Towers

En signifikant milstolpe uppnåddes under sommaren då SSM i mitten av juli etablerade ett JV med den välrenommerade och globala finansaktören Partners Group. Samarbetet omfattar våra projekt Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen med ett estimerat totalt värde efter färdigställande om cirka 7,6 miljarder SEK. Samarbetet 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 affären med Partners Groups 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 en önskad JV-andel för de kommande åren. Initialt beräknas transaktionen ge en positiv likviditetsmässig nettoeffekt om cirka 108 MSEK samt en resultateffekt om cirka 106 MSEK, motsvarande 2,70 SEK per aktie, för Q3 2017.

Väl rustade för fortsatt god resultatutveckling

Det är vår bedömning att marknaden fortsätter att vara stabil och att det finns en hög efterfrågan på våra relevanta, tidsenliga och kvalitativa bostäder, vilket sammantaget gör oss väl rustade för en fortsatt god resultatutveckling.

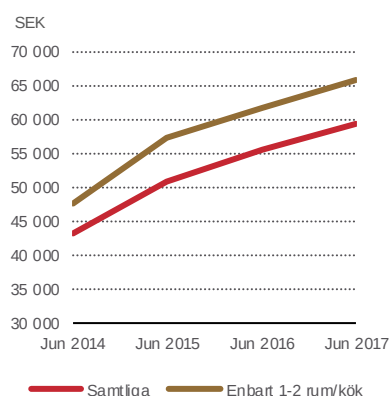
Mattias Roos

VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Efterfrågan på prisvärda och yteffektiva bostäder i närhet av goda allmänna kommunikationer är fortsatt hög”

Prisutveckling på bostadsrätter i Storstockholm 2014 – 2017



Källa: Svensk Mäklarstatistik juli 2017

Hög efterfrågan på prisvärda bostäder inom regionen

SSM har ett tydligt fokus på bostadsutveckling inom Storstockholmsområdet, där även Uppsala inkluderas. 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 ensam- eller parhushåll och är i åldrarna 20 – 44 år. Baserat på officiell statistik är det bolagets bedömning att cirka 900 000 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 5,7 procent, även om priserna minskade med -1,0 procent under andra kvartalet 2017.

Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för en bostadsrätt inom Storstockholm var under kvartalet 59 011 SEK (55 644). Motsvarande genomsnittliga pris per kvadratmeter för en bostadsrätt med ett till två rum och kök uppgick till 65 702 SEK (61 816). Prisnivån för bostadsrätter i Uppsala ökade med 2,4 procent och uppgick till 40 064 SEK per kvadratmeter vid kvartalets slut.

Hushållens förväntningar fortsatt på en hög nivå

SEB:s boprisindikator från juli 2017 visar att hushållens förväntningar på bostadspriser fortsätter att vara på en hög och stabil nivå. Varken sommarstiltje på bostadsmarknaden eller de återkommande diskussionerna om nedgångsrisker och tuffare amorteringskrav, har ännu haft någon större påverkan på konsumenternas förväntningar på bostadspriser enligt SEB. Riksbankens direktion beslutade den 5 juli att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan börja höjas, vilket är samma bedömning som i april 2017.



Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj.-grad ¹⁾
				Produktionsstart	Inflyttning		Under Q2 2017	Totalt	Under Q2 2017	Totalt ¹⁾	Under Q2 2017	Totalt ¹⁾	
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	-	201	-	201	-	201	98,0%
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q2 2018	-	42	-	42	-	42	84,0%
West Side Solna ⁴⁾	253	11 881	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q4 2019	-	252	-	252	-	252	99,6%
Metronomen ⁴⁾	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q2 2019 - Q1 2020	-	188	-	183	8	183	97,3%
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q1 2021 - Q2 2021	-	204	165	165	160	174	78,4%
Summa	1 415	71 342										1 367	95,5%

FÖRSÄLJNINGSSSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Sälj.-grad ¹⁾
				Produktionsstart	Inflyttning		Under Q2 2017	Totalt	Under Q2 2017	Totalt ¹⁾	Under Q2 2017	Totalt ¹⁾	
Sollentuna Hills	183	10 211	Sollentuna	2017-05-21	2017	2022	183	183	62	75			
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2017	2021	109	109	37	41			
Summa	292	15 112											

PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan		
				Produktionsstart	Inflyttning	
Täby Market	89	4 157	Täby	2017	2017	2019
Täby Turf ²⁾	175	8 900	Täby		2017	2020
The Loft ^{2,4)}	120	2 968	Täby		2017	2020
Elverket i Nacka 1 ⁴⁾	150	7 480	Nacka	2017	2017	2020
Bromma Boardwalk	260	17 200	Mariehäll	2017	2017	2020
Tentafabriken	76	1 824	Sollentuna	2017	2017	2019
Tellus Towers (78) ^{3,4)}	693	28 960	Telefonplan	2018	2018	2022
Tellus Towers (58) ^{3,4)}	515	21 537	Telefonplan	2018	2018	2022
Tellus lamell ⁴⁾	18	1 539	Telefonplan		2018	2022
Järla Station ⁴⁾	319	15 253	Nacka	2017	2018	2020
Elverket i Nacka 2 ⁴⁾	243	12 120	Nacka	2018	2019	2021
Bromma Tracks II	90	4 192	Bromma	2019	2019	2021
Spånga Studios	140	5 850	Spånga	2018	2018	2021
Bromma Square ⁴⁾	400	19 000	Bromma	2018	2019	2021
T17B	60	2 700	Telefonplan	2019	2019	2020
Älvsjö Quarters ²⁾	516	21 009	Älvsjö	2019	2019	2021
Spånga	250	11 400	Spånga	2019	2020	2021
Akalla	175	9 000	Akalla	2019	2019	2021
Summa	4 289	195 089				
Summa 30/6 2017	5 996	281 543				

FÖRVARV AV BYGGRÄTTER EFTER BALANSDAGEN 30 JUNI 2017

Ritsalen	150	7 000	Sollentuna	2019	2019	2021
SUMMA 17/8 2017	6 146	288 543				

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⁾ Avser sålda bostäder vid periodens slut i förhållande till totalt antal bokade bostäder i projektet. Samtliga nyckeltal är beräknade per balansdag. **Totalt** antal bokade eller sålda bostäder anger försäljning vid rapportdatum.

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 omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. 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 Alecia (The Lab samt West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). Efter transaktionen med Partners Group omfattas 3 370 byggrätter av SSM:s nuvarande 6 146 byggrätter av JV.

Projektportfölj

”En fokuserad och högkvalitativ projektportfölj till morgondagens urbaniter.”

SSM har en fokuserad förvävsstrategi 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 periodens utgång hade SSM 5 996 byggrätter fördelade på 27 projekt, varav cirka 80 procent av byggrätterna för närvarande är planerade till att bli bostadsrätter.

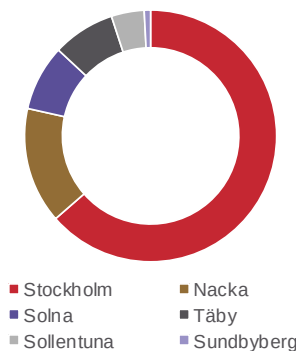
Under kvartalet har projektportföljen ökat med ytterligare 485 byggrätter. Två förvärv har skett i Spånga, dels 250 byggrätter i centrala Spånga samt en markanvisning om 60 byggrätter i anslutning till SSM:s befintliga projekt Spånga Studios. I Akalla förvärvades 175 byggrätter. Befintlig projektportfölj har ökat med 19 byggrätter till följd av optimering inom projektutveckling.

Tre projekt, Kosmopoliten, Sollentuna Hills och Platform West, motsvarande 496 bostadsrätter har försäljningsstartats under kvartalet. Försäljningstakten har varit hög och projektet Kosmopoliten har därmed även kunnat produktionsstartats under kvartalet. Vid periodens slut fanns 1 415 byggrätter i produktion med en försäljningsgrad om 95,5 procent.

Tidplanerna för projekten Metronomen och West Side Solna har som tidigare kommunicerats förskjutits något framåt i tiden. I början av maj vann detaljplanen lagakraft i projektet Metronomen och förberedelser för markarbeten kunde därmed påbörjas. Bygglov för West Side Solna förväntas under augusti 2017.

Efter balansdagen har SSM förvärvat ytterligare 150 byggrätter i Rotebro. Per 17 augusti har sammanlagt 1 165 byggrätter förvärvats under året, vilket ger en total byggrättsportfölj om 6 146 byggrätter varav 63,6 procent av byggrätterna är inom Stockholms kommun.

Projektportfölj illustrerad efter geografisk fördelning, per kommun



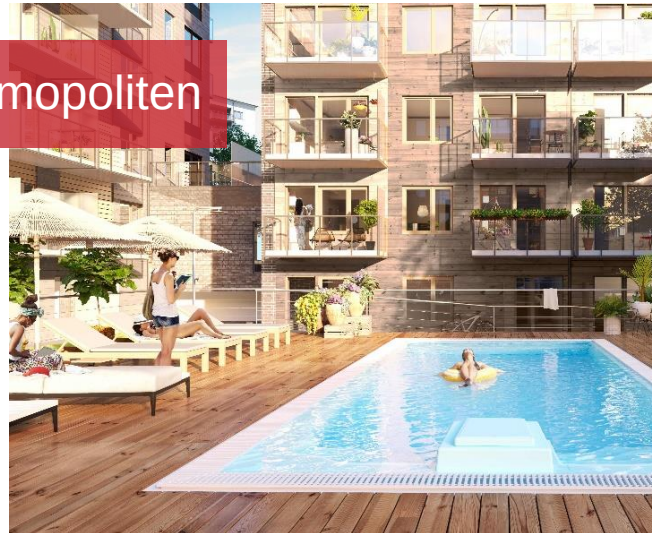
Projektportfölj illustrerad utefter spårbunden trafik



Urval av projekt

Kosmopoliten (Kista Äng) består av 204 bostadsrätter, varav närmare 90 procent av bostäderna har en BOA om 30 – 65 m². Merparten av bostäderna har en egen balkong eller uteplats, och framtida bostadsrättsinnehavare erbjuds även eftertraktade och tidsenliga gemensamhetsytor i form av utegym, utomhuspool, orangeri, stor cykelparkering, bilpool, laddningsstationer för elbilar samt kylrum för leverans av matkassar. Försäljningsstart skedde den 26 april 2017 och redan efter sex veckor hade projektet uppnått en försäljningsgrad om cirka 80 procent. Projektet produktionsstartades under andra kvartalet 2017. Fysisk byggstart förväntas kunna ske under inledningen av 2019 och inflyttning förväntas kunna påbörjas under senare delen av 2021. Projektet drivs i egen regi.

kosmopoliten



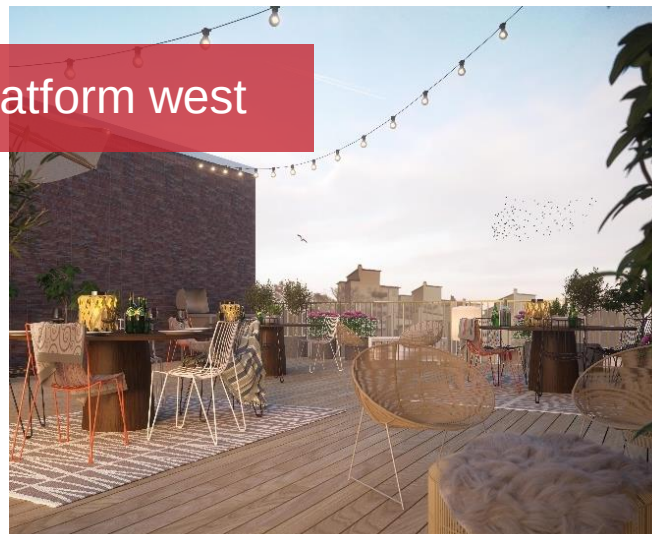
sollentuna hills



Sollentuna Hills (Sollentuna) består av 183 bostadsrätter i det framväxande urbana Väsjön med närhet till naturreservat, idrotts- och rekreativsmöjligheter. Fastighetens arkitektur består av putsad fasad och varierad höjd på huskropparna och cirka 80 procent av bostäderna har en BOA om 40 – 64 m². Samtliga bostäder är utrustade med egen balkong/fransk balkong eller egen uteplats. Inom ramen för projektet planeras även för gemensamhetsytor i form av lummig innergård med utomhusspa, loungeyta och grillmöjligheter, samt bil- och cykelpool med en tillhörande cykelverkstad. Försäljningsstart skedde den 21 maj 2017. Inflyttning beräknas till 2022. Projektet drivs i egen regi.

Platform West (Roslags Näsby) består av 109 bostadsrätter belägna i Täbys bästa kommunikationsläge, precis vid knutpunkten som utgörs av Roslagsbanans station Roslags Näsby. Byggnaden, som kommer vara certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och ha en hög grönytefaktor, har en nyskapande arkitektur i fem till åtta våningar med fasader av puts, tegel och träpanel i varierande kulörer, gröna tak samt sedumtak med solceller, klätterväxter på en fasad samt avfallsskvarnar i samtliga bostäder. Merparten av bostäderna har en BOA om 26 – 50 m² samt egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. Försäljningsstart skedde den 31 maj 2017. Inflyttning beräknas till senare delen av 2021. Projektet drivs i egen regi.

platform west



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



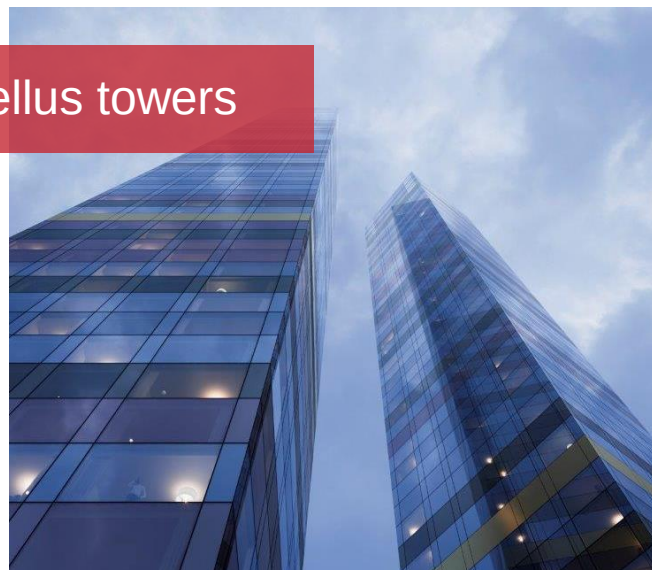
järla station



Järla Station (Nacka) planeras till 319 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 Saltjöbanan. Genom den beslutade utbyggnationen av tunnelbanan till Nacka kommer området även att nås via tunnelbana i framtiden. Försäljningsstart planeras till hösten 2017 med en förväntad inflyttning under 2020. Projektet drivs från augusti 2017 i ett JV med Partners Group.

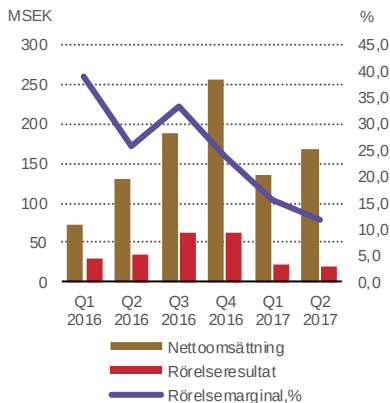
Tellus Towers (Telefonplan) kommer att bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa och bestå av två skyskrapor, 78 respektive 58 våningar höga, med cirka 1 200 bostäder. Merparten av bostäderna planeras ha en BOA om 36 – 55 m². Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade 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, en skybar, ett spa samt varsin swimmingpool högst upp. Projektet är idag i detaljplaneprocess, försäljnings- och produktionsstart planeras till 2018 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



April – juni 2017

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, ökade under kvartalet till 168,4 MSEK (130,1). Omsättningsökningen förklaras med högre aktivitet både i helägda projekt och i fakturerade entreprenader till delägda projekt. Projektomsättningen avser projekten Bromma Tracks, Metronomen, The Tube och Kosmopoliten. Fakturerade entreprenader inom JV-projekt utgjordes huvudsakligen av projektet Turbinhallen. Bruttomarginalen ökade med 2,1 procentenheter mellan perioderna.

Kostnader för försäljning och administration ökade till -22,0 MSEK (-1,0). Innevarande kvartal innehåller jämförelsestörande poster på totalt -12,2 MSEK. -7,4 MSEK utgörs av IPO-kostnader och -2,3 MSEK utgörs av bonusavsättningar för årsbonus som inte fanns med i jämförelseperioden. Resterande -2,5 MSEK utgörs av OH-kostnader som balansfördes i jämförelseperioden men som med ny tillämpning av redovisningsprincip nu kostnadsförs för innevarande period. Kostnadsföringen 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 ökade krav som börsnoterat bolag.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 8,5 MSEK (11,7). Det lägre utfallet för innevarande period kan hänföras till mindre aktivitet inom JV-projekten Rosteriet, som har färdigställts, och The Lab, som närmar sig färdigställande. Samtidigt har det skett en tidsförskjutning i framdriften av West Side Solna vilket resulterat i mindre nedlagda kostnader och en lägre avräkning som följd under innevarande kvartal. Avräkningar från nya JV-projekt har inte påbörjats i samma omfattning. JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet minskade till 19,7 MSEK (33,7) vilket kan förklaras med ökande kostnader för försäljning och administration och en lägre resultatandel i JV-projekt. Rörelsemarginalen minskade till 11,7 procent (25,9). Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelsemarginalen till 16,1 procent (25,9).

Periodens resultat uppgick till 11,5 MSEK (23,4) och har utöver ovan påverkats av ett bättre finansiellt netto, -8,2 MSEK (-10,2), medan skattekostnaden mellan perioderna i stort var oförändrad, 0,0 MSEK (-0,1).

Perioden januari – juni 2017

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 304,9 MSEK (203,0). Omsättningsökningen mot föregående år följer av högre aktivitet både i helägda projekt och i fakturerade entreprenader till delägda projekt. Bruttomarginalen ökade med 1,2 procentenheter mellan perioderna.

Kostnader för försäljning och administration uppgick till -36,9 MSEK (-4,5). Innevarande period innehåller jämförelsestörande poster på totalt -24,8 MSEK. -7,4 MSEK utgörs av IPO-kostnader. -9,9 MSEK utgörs av kostnader för optionsprogram till styrelse och ledning samt bonus-avsättningar för årsbonus som inte fanns med i jämförelseperioden. Resterande -7,5 MSEK utgörs av OH-kostnader som balansfördes i jämförelseperioden men som med ny tillämpning av redovisningsprincip nu kostnadsförs för innevarande period, se även kvartalet. 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 20,8 MSEK (31,3). 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.

Koncernens rörelseresultat för perioden minskade till 40,9 MSEK (62,3) vilket kan förklaras med ökande kostnader för försäljning och administration och en lägre resultatandel i JV-projekt. Rörelsemarginalen uppgick till 13,4 procent (30,7). Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelsemarginalen till 20,0 procent (30,7).

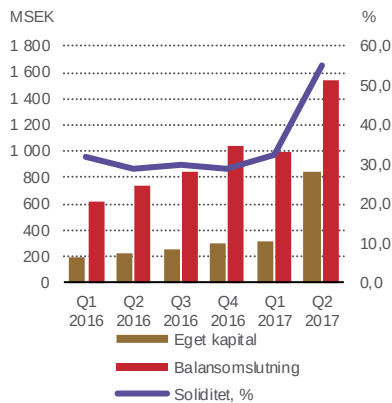
Periodens resultat uppgick till 25,8 MSEK (48,5). Finansiellt netto uppgick till -15,1 MSEK (-14,0) medan skattekostnaden mellan perioderna var i stort oförändrad, 0,0 MSEK (0,2).

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 månadersperiod.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 5 996 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i projektfastigheter och joint ventures var per 30 juni 2017 568,2 MSEK (336,9). Ökningen av balansräkningens tillgångssida mellan perioderna uppgick till 796,6 MSEK och är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av upparbetade fordringar på projekt i produktion 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 845,4 MSEK (215,4) och soliditeten till 54,9 procent (29,0). 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 under innevarande period använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationer och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 554,4 MSEK (481,9) varav obligationslånet utgjorde 392,1 MSEK (382,3). Likvida medel uppgick den 30 juni 2017 till 348,5 MSEK (129,7). Ökningen av likvida medel kan hänföras till den aktuella nyemissionen vid noteringen. Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 320,0 MSEK (320,0) vilket huvudsakligen utgörs av den ännu ej emitterade delen inom obligationslånets totalram på 700,0 MSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för halvåret till -232,2 MSEK (-45,9) och för kvartalet till -230,7 MSEK (41,9), det negativa kassaflödet kan huvudsakligen förklaras med en ökning av koncernens tillgångar i projektfastigheter och upparbetade fordringar på projekt i produktion. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari – juni 2017 till -28,7 MSEK (-70,5) vilket är en följd av ökade investeringar i joint ventures. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under första halvåret till 545,4 MSEK (193,4) vilket huvudsakligen är hänförligt till nyemissionen i samband med noteringen under andra kvartalet.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – juni 2017 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -11,1 MSEK (-6,4).

Tillgångarna utgörs främst av fordringar på koncernbolag samt kassa och bank. Vid periodens utgång uppgick fordringar på koncernbolag till 589,3 MSEK (345,3) samt kassa och bank till 226,2 MSEK (9,9). Eget kapital uppgick per balansdagen till 580,4 MSEK (60,4). Ökningen i kassa och bank samt eget kapital kan hänföras till nyemissionen vid noteringen.

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 69 personer (54) varav 27 personer (20) var kvinnor och för perioden januari – juni 2017 till 68 personer (51) varav 26 personer (20) 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. Några nya verksamhetskritiska risker än de som beskrivs i årsredovisningen är inte aktuella.

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen den 30 juni 2017 till 39,9 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.

Den 23 januari 2017 har Bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1. Antal aktier efter spliten uppgick till 30 100 000.

SSM börsnoterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2017. Erbjudandet omfattade totalt 9 813 136 aktier, varav 9 152 542 nyemitterade aktier som erbjöds av bolaget och 660 594 befintliga aktier som erbjöds av säljande aktieägare. Övertilldelningsoptionen avseende 604 350 befintliga aktier har utnyttjats inom Stabiliseringsperioden. Stabiliseringsperioden

avslutades den 9 maj 2017 och inga ytterligare stabiliseringsåtgärder kommer att utföras.

Aktierna i bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Varje aktie i bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

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.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv av 150 byggrätter i Rotebro

SSM förvärvade den 13 juli 2017 ett bostadsprojekt i Rotebro (Sollentuna) av Galjaden Fastigheter AB. Projektet omfattar en total BOA om cirka 7 000 m² vilket SSM har för avsikt att utveckla till cirka 150 bostadsrätter. Initial köpeskilling uppgår till 25 MSEK, därutöver tillkommer köpeskilling efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Försäljningsstart är beräknad till tredje kvartalet 2019 och inflyttning förväntas kunna ske under senare delen av 2021.

SSM etablerar JV-samarbete 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, på uppdrag av deras kunder, ("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 Järla Station ("Dotterbolagen"), (ii) förvärva avtalet avseende totalentreprenaden och de upparbetade entreprenadintäkterna för projektet Metronomen ("Totalentreprenaden"), samt (iii) överlåta reverser avseende fodringar 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 år per avtalsdatum.

Dotterbolagen och den pågående totalentreprenaden i projektet Metronomen har överlåtits mot en köpeskilling om 85,4 MSEK, vilket motsvarar eget kapital, nedlagda projektutvecklingskostnader samt upparbetade entreprenadintäkter. Överlåtelsen av reverser avseende fodringar 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. Den positiva nettoeffekten likviditetsmässigt för koncernen uppgick totalt till cirka 108 MSEK på tillträdesdagen. SSM:s resultateffekt under tredje kvartalet 2017 beräknas uppgå till cirka 106 MSEK och resultateffekten per aktie beräknas uppgå till cirka 2,70 SEK under samma kvartal. Resultat per aktie för första halvåret 2017 uppgick till 0,75 SEK.

Tillträdesdag för JV-bolaget till Dotterbolagen och Totalentreprenaden samt för Partners Group till reverser avseende fodringar på Brf Metronomen var den 14 augusti 2017.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Nettoomsättning	168,4	130,1	304,9	203,0	751,8	649,9
Kostnad för produktion och förvaltning	-135,2	-107,2	-247,8	-167,5	-583,1	-502,8
Bruttoresultat	33,2	23,0	57,0	35,5	168,7	147,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-22,0	-1,0	-36,9	-4,5	-68,9	-36,4
Resultatandel i joint ventures	8,5	11,7	20,8	31,3	66,0	76,4
Rörelseresultat	19,7	33,7	40,9	62,3	165,8	187,1
Finansiella intäkter	3,4	2,9	7,1	5,7	13,4	11,9
Finansiella kostnader	-11,6	-13,2	-22,3	-19,7	-52,0	-49,5
Finansiella poster – netto	-8,2	-10,2	-15,1	-14,0	-38,7	-37,6
Resultat före skatt	11,5	23,5	25,8	48,2	127,1	149,5
Inkomstskatt	0,0	-0,1	-	0,2	-5,0	-4,8
PERIODENS RESULTAT	11,5	23,4	25,8	48,5	122,1	144,7
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	11,5	23,4	25,8	48,5	122,1	144,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	11,5	23,4	25,8	48,5	122,1	144,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	0,30	0,78	0,75	1,61	3,78	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*	38 752 403	30 100 000	34 426 202	30 100 000	32 263 101	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)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	0,9	1,1	1,4
Summa immateriella tillgångar	0,9	1,1	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,4	0,3	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,3	0,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	208,0	161,5	187,1
Fordringar hos joint ventures	75,4	45,0	69,1
Övriga långfristiga fordringar	157,6	118,6	203,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	441,0	325,1	460,0
Uppskjutna skattefordringar	-	5,2	-
Summa anläggningstillgångar	442,3	331,7	461,9
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	360,3	175,4	208,8
Summa varulager	360,3	175,4	208,8
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	43,3	4,0	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	86,4	63,5	163,4
Fordringar hos joint ventures	3,1	0,1	3,1
Skattefordringar	1,1	0,0	0,5
Övriga fordringar	236,5	22,4	81,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,4	15,2	24,0
Likvida medel	348,5	129,7	63,9
Summa omsättningstillgångar	1 096,4	410,4	574,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 538,7	742,1	1 035,8

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	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	299,3	185,3	271,2
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	845,4	215,4	301,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	845,4	215,4	301,3
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	392,1	382,3	390,7
Skulder till kreditinstitut	162,3	99,6	132,8
Övriga långfristiga skulder	0,4	-	49,6
Avsättningar	13,4	6,1	14,4
Uppskjutna skatteskulder	1,6	1,5	1,1
Summa långfristiga skulder	569,7	489,5	588,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	61,6	10,1	43,3
Avsättningar	2,3	1,1	2,8
Aktuella skatteskulder	1,6	0,0	1,6
Övriga skulder	42,7	12,5	62,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,3	13,5	35,5
Summa kortfristiga skulder	123,6	37,2	146,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 538,7	742,1	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	Summa		
Eget kapital 2016-01-01	30,1		143,3	173,4	0,2	173,5
Totalresultat						
Periodens resultat			48,5	48,5	0,0	48,5
Summa totalresultat			48,5	48,5	0,0	48,5
Transaktioner med aktieägare						
Lämnad utdelning			-6,5	-6,5	-0,1	-6,6
Summa transaktioner med aktieägare			-6,5	-6,5	-0,1	-6,6
EGET KAPITAL 2016-06-30	30,1		185,3	215,4	0,0	215,4
Eget kapital 2016-01-01	30,1		143,3	173,4	0,2	173,5
Totalresultat						
Årets resultat			144,7	144,7	0,0	144,7
Summa totalresultat			144,7	144,7	0,0	144,7
Transaktioner med aktieägare						
Lämnad utdelning			-18,5	-18,5	-0,1	-18,6
Aktierelaterade ersättningar			1,7	1,7	-	1,7
Summa transaktioner med aktieägare			-16,8	-16,8	-0,1	-17,0
EGET KAPITAL 2016-12-31	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Periodens resultat			25,8	25,8	-	25,8
Summa totalresultat			25,8	25,8	-	25,8
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,9		540,1		540,1
Transaktionskostnader vid IPO		-24,1		-24,1		-24,1
Aktierelaterade ersättningar			2,3	2,3	-	2,3
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,8	2,3	518,3	-	518,3
EGET KAPITAL 2017-06-30	39,3	506,8	299,3	845,4	0,0	845,4

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	19,7	33,7	40,9	62,3	165,8	187,1
Ej likviditetspåverkande poster	1,0	-14,5	4,0	-13,4	19,8	2,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-8,5	-11,7	-20,8	-31,3	-66,0	-76,4
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	-	-	62,0	62,0
Erhållen ränta	0,1	2,9	0,1	5,7	-3,5	2,1
Utbetald ränta	-11,7	-13,2	-20,3	-19,7	-31,4	-30,8
Utbetalda inkomstskatter	-0,3	-0,1	-0,6	-3,0	0,4	-2,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	0,3	-2,8	3,3	0,5	147,1	144,4
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-196,0	24,4	-124,2	-62,0	-257,4	-195,3
Minskning/ökning av kundfordringar	-30,5	2,5	-13,9	-2,3	-39,3	-27,7
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	2,7	52,5	-73,9	45,0	-144,2	-25,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	10,8	-22,2	18,3	-28,9	62,0	14,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-17,9	-12,5	-41,8	1,8	26,1	69,7
Summa förändring av rörelsekapital	-231,0	44,7	-235,4	-46,4	-352,8	-163,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230,7	41,9	-232,2	-45,9	-205,7	-19,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,0	-	-0,0	-	-1,0	-1,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-0,4	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-27,5	-70,5	-67,0	-70,5	-218,1	-221,5
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	15,1	-	38,4	-	47,4	9,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12,4	-70,5	-28,7	-70,5	-172,1	-213,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	516,0	-	516,0	-	516,0	-
Utdelning	-	-4,0	-	-6,6	-12,0	-18,6
Ökning av långfristiga skulder	29,4	200,0	29,4	245,0	300,5	516,1
Amortering av långfristiga skulder	-	-45,0	-	-45,0	-208,0	-253,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	545,4	151,0	545,4	193,4	596,6	244,5
Minskning/ökning av likvida medel	302,3	122,4	284,6	77,0	218,8	11,2
Likvida medel vid periodens början	46,1	7,3	63,9	52,7	129,7	52,7
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	348,5	129,7	348,5	129,7	348,5	63,9

Moderbolagets rapport över totalresultatet

	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
(MSEK)	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Nettoomsättning	5,0	-	10,0	-	10,0	-
Bruttoresultat	5,0	-	10,0	-	10,0	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-15,6	-0,2	-21,6	-0,2	-32,2	-10,7
Rörelseresultat	-10,6	-0,2	-11,6	-0,2	-22,2	-10,7
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	46,0	46,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10,0	5,1	18,1	9,0	35,1	26,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,8	-10,8	-17,6	-15,2	-43,0	-40,6
Resultat efter finansiella poster	-9,4	-5,8	-11,1	-6,4	16,0	20,7
Skatter	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-9,4	-5,8	-11,1	-6,4	16,0	20,7

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	92,3	92,3	92,3
Fordringar hos koncernföretag	589,3	345,3	330,7
Summa anläggningstillgångar	681,6	437,6	423,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	67,0	-	45,0
Skattefordringar	0,0	-	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,0	-	3,6
Kassa och bank	226,2	9,9	10,2
Summa omsättningstillgångar	303,2	9,9	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	984,8	447,5	481,9
(MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	30,1	30,1
Överkursfond	506,9	-	-
Fritt eget kapital	45,4	36,7	24,7
Periodens resultat	-11,1	-6,4	20,7
Summa eget kapital	580,4	60,4	75,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	392,1	382,3	390,7
Summa långfristiga skulder	392,1	382,3	390,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	3,2	0,1	-
Leverantörsskulder	0,2	0,0	1,9
Övriga skulder	0,1	-	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	8,8	4,8	13,9
Summa kortfristiga skulder	12,3	4,8	15,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	984,8	447,5	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			-6,4	-6,4
Summa totalresultat			-6,4	-6,4
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning			-6,5	-6,5
Summa transaktioner med aktieägare			-6,5	-6,5
EGET KAPITAL 2016-06-30	30,1		30,3	60,4
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			-11,1	-11,1
Summa totalresultat			-11,1	-11,1
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,9		540,1
Transaktionskostnader vid IPO		-24,1		-24,1
Aktierelaterade ersättningar			-	-
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,8	-	516,0
EGET KAPITAL 2017-06-30	39,3	506,8	34,3	580,4

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Apr-jun		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
(MSEK)	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-10,6	-0,2	-11,6	-0,2	-22,2	-10,7
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Erhållen ränta	10,0	5,1	18,1	9,0	35,1	26,0
Utbetald ränta	-7,4	-11,2	-16,1	-15,2	-23,5	-22,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-8,0	-6,2	-9,6	-6,4	-10,9	-7,6
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	0,3	-	-6,3	-	-10,0	-3,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,3	0,0	-1,7	0,0	0,2	1,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-1,6	4,6	-1,8	4,6	2,8	9,3
Summa förändring av rörelsekapital	-1,6	4,7	-9,9	4,6	-6,9	7,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-9,6	-1,6	-19,5	-1,8	-17,8	-0,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-283,5	-176,2	-280,6	-176,2	-275,1	-170,7
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	6,3	-	9,0	-	9,0
Erhållen utdelning från koncernföretag	-	-	-	-	10,0	10,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283,5	-170,0	-280,6	-167,2	-265,1	-151,7
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-	-4,0	-	-6,5	-12,0	-18,5
Tillskott av kapital	516,0	-	516,0	-	516,0	-
Ökning av långfristiga skulder	-0,7	185,4	-	185,4	203,1	388,5
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-	-	-208,0	-208,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	515,3	181,4	516,0	178,9	499,1	162,0
Minskning/ökning av likvida medel	222,3	9,9	215,9	9,9	216,2	10,2
Likvida medel vid periodens början	3,9	0,0	10,2	0,0	9,9	0,0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	226,2	9,9	226,2	9,9	226,2	10,2

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, där även Uppsala inkluderas.

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 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	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Obligationslån	392,1	382,3	390,7
Skulder till Kreditinstitut	162,3	99,6	132,8
Övriga långfristiga skulder	0,4	-	49,6
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÄNING	554,8	481,9	573,1

Verkligt värde	2017-06-30	2016-06-30	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 UPPLÄNING	562,8	500,0	582,6

Not 4 Nettoomsättning och större kunder

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

Analys av intäkter per intäktsslag	Apr-jun		Jan-jun		2016
	2017	2016	2017	2016	
Projektintäkter entreprenader	162,2	125,1	288,9	194,7	612,0
Försäljning övriga byggtjänster	2,9	3,9	10,6	6,8	29,9
Försäljning övriga byggvaror	0,4	0,0	0,7	0,1	2,5
Övriga intäkter	2,9	1,1	4,6	1,4	5,6
TOTAL	168,4	130,1	304,8	203,0	649,9

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

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 265,0 MSEK (154,9). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 44,2 MSEK (0) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (20,0). 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 699,4 MSEK (979,5) 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 16 augusti 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

Revisorernas granskning

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

Definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

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

Kassalikviditet

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

Nettoomsättning 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 under perioden 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 6 200 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. SSM noterades på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) den 6 april 2017.

Finansiella mål & utdelningspolicy

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

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

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

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q3 2017	15 november 2017
Delårsrapport Q4 2017	22 februari 2018
Delårsrapport Q1 2018	15 maj 2018
Årsstämma 2017	15 maj 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 17 augusti 2017 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

