



Delårsrapport januari – mars 2019

”Åtgärder vidtagna för ökad lönsamhet i närtid. Koncept och projektportfölj skapar värde samt lönsam tillväxt över tid.”

Sammanfattning januari – mars 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 15,4 MSEK (225,5).
- Rörelseresultatet uppgick till -12,4 MSEK (34,7).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -33,7 MSEK (-88,6).
- 27 (6) förhandsavtal tecknades. 6 stycken (0) förhandsavtal annullerades till följd av förändring inom projekt Bromma Boardwalk.
- Stockholms Stadsbyggnadsnämnd fattade beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers. Samråd är planerat till Q3/Q4 2019.
- Projekt Clustret i Jakobsberg med 200 byggrätter avvecklades efter att Järfälla kommun fattat beslut om en större förändring av pågående planarbete.
- Ett sparprogram har initierats i syfte att reducera centrala kostnader med 50,0 procent under 2019, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK.
- *I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med Q4 2018 och retroaktivt färdigställandemetoden för redovisning av bostadsrättsprojekt.*

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	15,4	225,5	442,3	652,5
Nettoomsättning JV	6,5	183,0	258,0	434,5
Rörelseresultat	-12,4	34,7	4,7	51,8
Periodens resultat efter skatt	-19,9	28,4	-33,0	15,3
Rörelsemarginal, %	-81,1	15,4	1,1	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-1,0	3,8	0,4	1,5
Soliditet, %	55,3	47,6	55,3	57,0
Räntabilitet på eget kapital, %	-10,5	14,8	-4,3	2,0
Resultat per aktie, SEK	-0,5	0,72	-0,84	0,39
Färdigställda bostadsrätter, antal	255	266	504	515
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-	-	-	-
Bostadsrätter i produktion, antal	644	1 148	644	899
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	622	1 107	622	871
Sålda bostadsrätter i produktion, %	96,6	96,4	96,6	96,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	176	94	272
Hyresrätter i produktion, antal	272	176	272	272
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	85,2	27,9	869,7	812,4
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder	3 155,2	2 954,3	3 155,2	3 073,6

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

VD-kommentar



”Vi förväntar oss en god tillväxt inom hyresrättsprodukten inom de närmaste två åren.”

”Åtgärder vidtagna för ökad lönsamhet i närtid.”

”Nyproduktionsmarknaden är väsentlig för att möjliggöra Storstockholms tillväxt och klara regionens bostadsbehov.”

Högt intresse för hyresrättsprojekt, fortsatt avvaktande försäljning av nyproducerade bostadsrätter

Försäljningen av bostadsrätter, framförallt nyproducerade bostadsrätter, är fortsatt avvaktande även om en viss stabilisering har skett. Konsumenternas förändrade finansiella villkor är en starkt bidragande orsak till bostadsrättsmarknadens trögrörlighet. En tydlig långsiktig bostadspolitik och finansiella produkter som är anpassade för nyproduktion skulle minska konsumenternas nuvarande osäkerhet för köp av nyproduktion som är i ett tidigt skede.

I syfte att underlätta för vår målgrupps möjlighet till att köpa sin egna bostad så har vi under inledningen av året lanserat över 100 redesignade smarta och prisvärda bostäder i Elverket Nacka och Täby Market. Vi märker av ett högt intresse för dessa bostäder där närmare 70 procent kostar under 2,0 MSEK. Målsättningen framöver är att 70,0 procent av våra bostadsrätter till försäljning ska kosta under 2,0 MSEK. Under kvartalet sålde vi 27 stycken bostadsrätter, vilket är betydligt fler än motsvarande kvartal 2018. Vid kvartalets utgång uppgick bolagets säljgrad i pågående produktion till 96,6 procent (96,4).

SSM:s flexibla projektportfölj har varit en styrka för bolaget när marknaden för nyproducerade bostadsrätter bromsade in under andra halvåret 2017. Idag är nära hälften av våra projekt hyresrättsprojekt. Hyresrättsaffären har en stark potential till följd av de senaste tio årens konverteringar av hyresrätter till bostadsrätter samt de kommunala bostadsbolagen planerade konverteringar. Investeringar visar ett högt intresse för våra hyresrättsprojekt och inom de närmaste två åren förväntar vi oss en god tillväxt inom denna produkt.

Åtgärder vidtagna för ökad lönsamhet i närtid

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -12,4 MSEK (34,7). Under kvartalet resultatavräknades en (94) bostadsrätt och omsättningen bestod av hyresintäkter från projektfastigheter samt fakturering av tid och kostnader till våra JV-bolag. I syfte att öka lönsamheten i närtid så har ett sparprogram initierats för att halvera bolagets centrala kostnader till cirka 25,0 MSEK under 2019, samtidigt har externa konsulter fasats ut ur projekten och ersatts av egna medarbetare. Bolagets obligationslån förfaller i maj 2020, varför vi för närvarande utvärderar olika alternativ avseende lånets refinansiering.

Koncept och portfölj skapar värde samt lönsam tillväxt framöver

Låsningen på Stockholms bostadsmarknad är bekymrande dels utifrån ett tillväxtperspektiv för regionen och Sverige, men även för invånarna som inte har möjlighet att skaffa ett kostnadseffektivt boende. Nyproduktion av prisvärda bostäder är en viktig komponent för att hantera bostadssituationen framöver. Det är därför min uppfattning att SSM med vårt boendekoncept och vår attraktiva projektportfölj är rätt positionerad för en god tillväxt och värdeskapande över tid. Under 2019 har vi som målsättning att starta 300 bostäder, för att därefter årligen successivt öka till 1 500 bostäder under 2023.

Mattias Roos

VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

”Behovet av bostäder är betydande, framförallt av bostäder som Stockholms invånare har råd med.”

Behovet av bostäder i regionen är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att Stockholmsregionen kommer att öka från nuvarande 2,3 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare under 2030. Det underliggande behovet av bostäder är därmed betydande, framförallt avseende bostäder som Stockholms invånare har råd med.

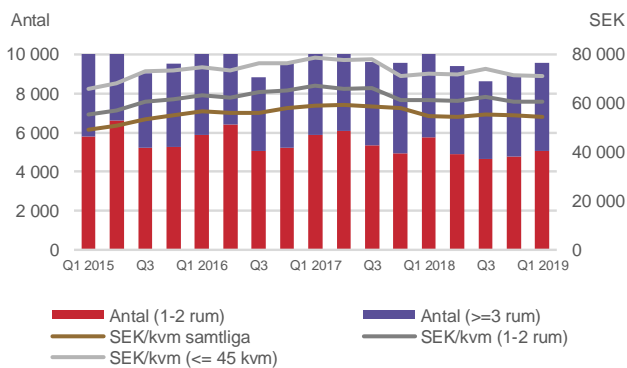
Kön till Stockholms bostadsförmedling fortsätter att öka och uppgick vid utgången av 2018 till 635 730 invånare, varav 89 000 individer är aktivt sökande. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms län uppgick till 10,3 år. Stockholms bostadsförmedling står för cirka hälften av förmedlade hyresrätter i Stockholmsregionen. Under 2018 förmedlades 13 455 hyresrätter, varav andelen nyproducerade hyresrätter ökade och uppgick till 19,3 procent.

Stabiliserad prisnivå, 1-2:or står för hälften av försäljningen

Under 2018 såldes 3 803 färre bostadsrätter i Stockholms län, vilket sannolikt kan förklaras av att det har blivit allt svårare för stockholmarna att finansiera sina bostadsköp. Under första kvartalet 2019 såldes det enligt Svensk Mäklarstatistik 9 594 stycken bostadsrätter, varav 52,7 procent var ettor och tvåor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset förändrades marginellt från fjärde kvartalet 2018 och uppgick till 54 480 SEK för samtliga bostadsrätter, 60 707 SEK för ettor och tvåor samt till 71 135 SEK för bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i bostadsyta.

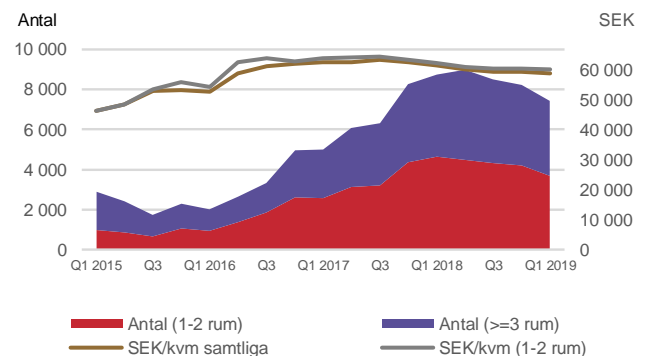
SEB:s bostadsindikator från april 2019 anger att hushållen är något mer positiva till bostadsmarknaden än tidigare. Samtidigt väntas ytterligare nyproduktion komma ut på marknaden vilket kan pressa priserna, så det är för tidigt att dra säkra slutsatser anger SEB vidare. Enligt statistik från Booli uppgick antalet nyproducerade bostadsrätter som är till försäljning i Stockholms län till 7 738 stycken vid utgången av 2018. Per sista april 2019 uppgick motsvarande siffra till 7 221 stycken bostadsrätter.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik april 2019

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli samt SSM, april 2019

Projektportfölj

	Bostäder	BOA	Område	Tidplan			Säljstartade	Sålda ¹		Säljgrad per 31/3 2019, %
				Försäljningsstart	Produktionsstart	Estimerad inflyttning	Totalt	Under Q1 2019	Totalt	
PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER										
West Side Solna (JV)	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	252	1	252	100,0
Metronomen (JV)	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q4 2020	188	-	183	97,3
Kosmopoliten	204	10 122	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q1 2023 - Q2 2023	204	5	187	91,7
Summa	644	29 640					644	6	622	96,6
PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER										
Täby Turf	178	8 713	Täby		Q1 2018	Q2 2021 - Q3 2021				
Sollentuna Quarters	94	5 070	Sollentuna		Q2 2018	Q3 2021 - Q4 2021				
Summa	272	13 783								
FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTADSRÄTTER INFÖR PRODUKTIONSSTART										
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2020	2021 - 2022	94	4	44	46,8
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2019	2021	109	8	67	61,5
Täby Market	134	4 205	Täby	2019-05-13	2019	2022	48	-	-	n/a
Elverket i Nacka (JV)	486	19 019	Nacka	2019-02-11	2020 - 2021	2022 - 2023	244	0	18	7,4
Tentafabriken (JV)	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2019	2020 - 2021	72	9	18	25,0
Summa	895	35 843					567	21	147	23,7
BOSTADSRÄTTER UNDER UTVECKLING										
Järla Station (JV)	312	13 546	Nacka	2020	2021	2023	-	-	-	n/a
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2020	2021	2023	-	-	-	n/a
Tellus Towers (58) (JV)	228	9 627	Telefonplan	2020	2022	2025	-	-	-	n/a
Tellus Towers (78) (JV)	683	28 034	Telefonplan	2020	2022	2025	-	-	-	n/a
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2021	2022	2024	-	-	-	n/a
Bromma Square (JV)	85	4 550	Bromma	2022	2022	2025	-	-	-	n/a
Järnet	240	11 550	Ulvsunda	2022	2023	2025	-	-	-	n/a
Bromma Square (JV)	160	8 500	Bromma	2023	2023	2025	-	-	-	n/a
Bromma Boardwalk ²	268	17 002	Mariehäll	-	-	-	-	-	-	n/a
Summa	2 316	109 409								
HYRESRÄTTER UNDER UTVECKLING										
The Loft (JV)	120	2 968	Täby	n/a	2021	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Akalla City	190	8 700	Akalla	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Spånga Studios	166	6 397	Spånga	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a
Wiking	150	7 000	Sollentuna	n/a	2021	2023	n/a	n/a	n/a	n/a
East Side Spånga	237	7 500	Spånga	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Älvsjö Quarters	516	21 000	Älvsjö	n/a	2022	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Kandidaten (JV)	104	2 700	Bromma	n/a	2022	2023	n/a	n/a	n/a	n/a
Bromma Square (JV)	110	5 800	Bromma	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Tellus Lamell (JV)	18	1 475	Telefonplan	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a
Tellus Towers (58) (JV)	305	12 538	Telefonplan	n/a	2022	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Örjan	170	5 370	Spånga	n/a	2023	2025	n/a	n/a	n/a	n/a
Summa	2 086	81 448								
Total 2019-03-31	6 213	270 123								

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

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

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

(JV). SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas.

JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Profi Fastigheter (Bromma Square), Studentbacken (The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket Nacka). Per 31 mars 2019 var 50,3 procent av SSM:s byggrätter inom ramen för JV-samarbeten.

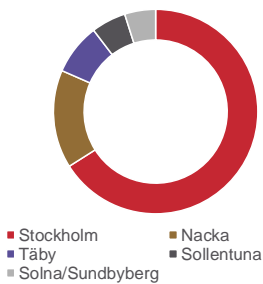
Portföljutveckling

”Över 100 redesignade bostadsrätter under 2,0 MSEK lanserades på marknaden under årets fem första månader.”

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

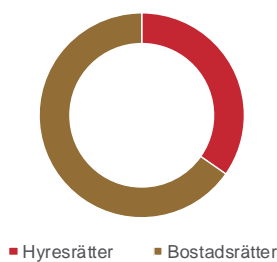
Unga vuxna och enpersonshushåll har kontinuerligt fått det svårare att skaffa bostad till en rimlig kostnad eller hyra. Det utökade amorteringskravet som infördes under 2018 har ytterligare förstärkt denna målgrupps utelåsning från Stockholms bostadsmarknad. I syfte att underlätta för denna målgrupp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

Andel byggrätter, per kommun



För närvarande finns fem projekt i produktion, varav två är hyresrättsprojekt. Bostadsrättsprojektet West Side Solna är slutsålt och inflyttning kommer att påbörjas under tredje kvartalet 2019 och fortgå i tre kvartal. De tvister som finns mellan Brf West Side Solna och ett 50-tal bostadsrättsinnehavare som vill häva sina köp i West Side Solna har ännu inte fått något datum hos Stockholms tingsrätt. SSM bedömer att den finansiella effekten är marginell för bolaget utifrån det fall att Brf West Side Solna förlorar de aktuella tvisterna.

Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



Under årets fem första månader har SSM lanserat 119 redesignade smarta och prisvärda bostäder i Elverket Nacka och Täby Market, varav 68,9 procent kostar under 2,0 MSEK. Bostäderna har mottagits med god respons och under första kvartalet 2019 har SSM tecknat 27 stycken förhandsavtal (6). Säljgraden i SSM:s pågående produktion av bostadsrätter uppgick till 96,5 procent vid kvartalets utgång. Av projekt som planeras att produktionsstartas under året har Platform West uppnått en säljgrad om 61,5 procent. Det goda intresset för de omritade bostäderna i Täby Market samt de yteffektiva bostäderna i Tentafabriken, ger tillförsikt för kommande kvartals försäljning.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde i slutet av 2018 den av Stockholms kommun antagna detaljplanen för Bromma Boardwalk. SSM:s skyldighet till att fullgöra betalningen av köpeskillingen om 500,0 MSEK föll därmed. De sex tecknade förhandsavtalen i projektet annullerades i samband med förändringen. Under januari 2019 kom SSM och säljaren till projektet Clustret överens om att avsluta projektet efter att Järfälla kommun valt att avbryta detaljplanarbetet för att istället integrera utvecklingen av fastigheten i ett större kommande planprogram. Projektets köpeskillning om 182,0 MSEK föll därmed. Förändringarna gynnade SSM likviditetsmässigt, även om det innebär en minskning av antal byggrätter.

I januari 2019 fattade Stockholms Stadsbyggnadsnämnd beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers. Ordinarie samråd är planerat till Q3/Q4 2019. Bolagets process för att välja hotelloperatör och internationell byggherre är i sitt slutskede.

Vid årets utgång uppgick projektportföljen till 6 213 byggrätter, varav 916 byggrätter är i produktion. Av de 5 297 byggrätter som är under utveckling planeras 39,4 procent till att bli hyresbostäder.

Urval av aktuella projekt

Täby Market (Täby), beläget 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet, redesignades under våren från 90 till 134 bostadsrätter. Majoriteten av bostäderna består av ettor med en bostadsyta om 23 – 35 m². Den 13 maj 2019 försäljningsstartades 48 stycken av dessa yteffektiva och smarta bostadsrätter, varav 24 stycken av bostäderna hade en prisnivå under 2,0 MSEK. Gemensamhetsfunktioner planeras i form av en grönskande innergård, bil- och cykelpool, laddningsstation för elbilar, cykelverkstad samt tvättstuga. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad silver. Första inflyttning beräknas till 2022.

täby market



elverket Nacka



Elverket Nacka (Nacka stad) består efter "omritning" under 2019 av 486 bostadsrätter. Projektet är beläget i en ny framväxande stadsdel på västra Sicklaön. På sikt kommer tunnelbanans blå linje att ansluta till området. Projektet planeras ha nio byggnader, 5 – 9 våningar höga. 88 procent är ettor och tvåor med en BOA om 24 – 59 m², de flesta med egen balkong. Försäljning har påbörjats för 244 bostäder och säljgraden uppgick till 7,4 procent vid kvartalets utgång. Första inflyttning beräknas till 2022. Projektet drivs i samarbete med Libu Invest.

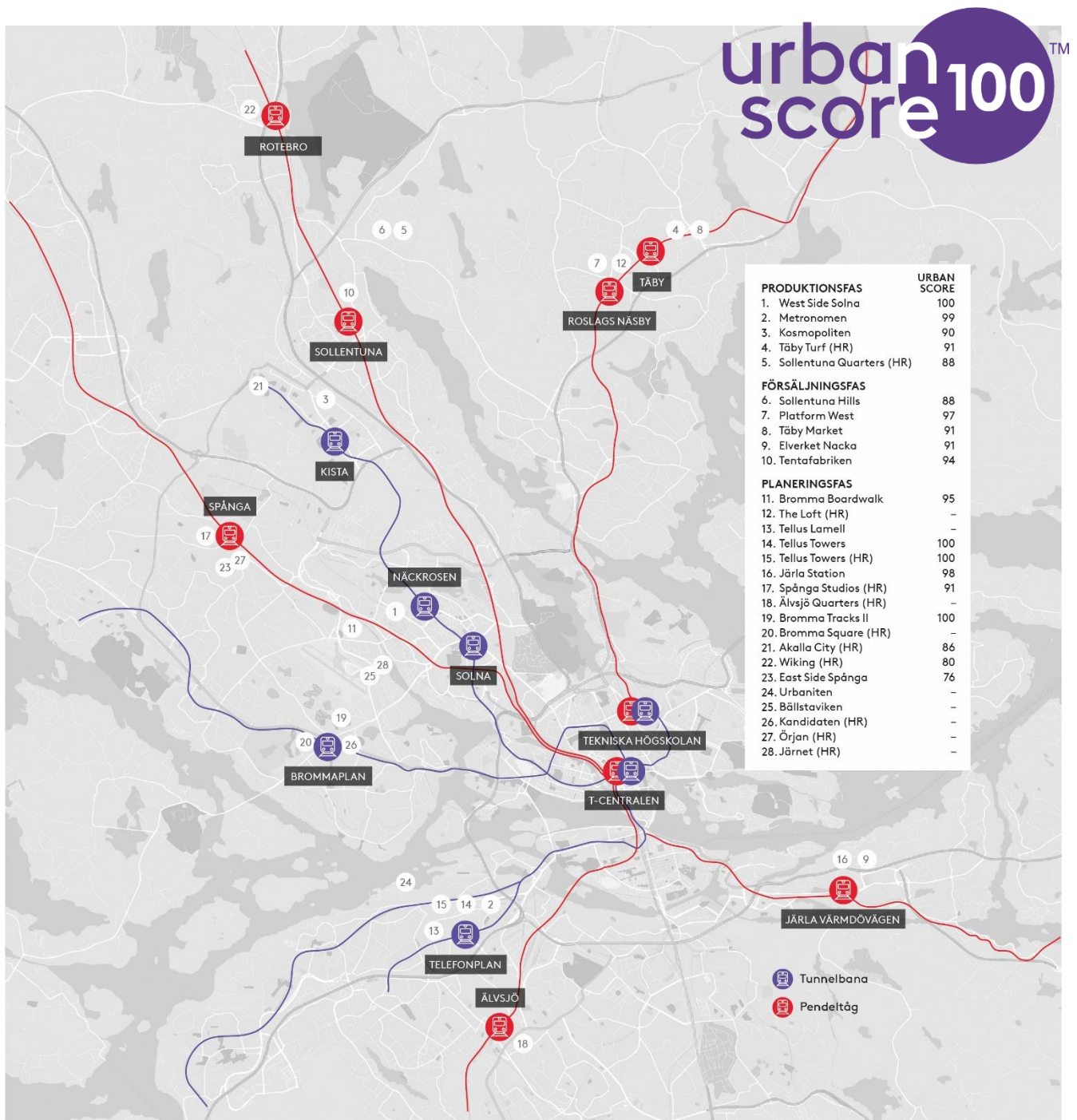
West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt beläget vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreativmöjligheter. Byggnaden kommer att bli sex till åtta våningar hög. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ettor och tvåor med en BOA om 23 – 56 m². De flesta bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhuspool. På nedre våning-arna planeras för café och butiker. Projektet är slutsålt. Inflyttning är beräknad att kunna påbörjas under Q3 2019. Ett 50-tal bostadsköpare har vänt sig till domstol för att häva sina köp i projektet. Föreningen bestrider detta med utgångspunkt att förhandsavtalen är legalt bindande. I april 2019 var det huvudförhandling i Stockholms tingsrätt avseende en av dessa tvister. Det finns för närvarande inget datum för övriga ovannämnda tvister.

west side solna



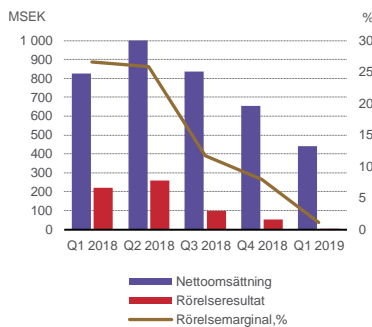
Projektportfölj

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



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12-månader



Januari – mars 2019

Justering av tidigare tillämpade redovisningsprinciper för bostadsutveckling av bostadsrätter

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

Till följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas SSM:s tidpunkt för när projektintäkter och projektkostnader avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. För omräkningseffekter från retroaktiv omräkning av jämförelseperioden se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 15,4 MSEK (225,5). Den lägre omsättningen för perioden kan förklaras med att inga bostadsrätter tillträtts av slutkund, bostadsköparen, och därmed har ingen resultatavräkning skett för egna projekt. Någon entreprenadoomsättning har inte heller fakturerats under perioden. *Bruttoresultatet* för kvartalet uppgick till 5,0 MSEK (18,7) och bruttomarginalen till 32,4 procent (8,3). Periodens bruttoresultat och starka bruttomarginal är ett resultat av det positiva nettot för övriga intäkter och kostnader.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -12,5 MSEK (-11,5). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -31,7 MSEK (-34,8) för kvartalet. Den lägre kostnadsbilden är delvis ett resultat av det sparprogram som initierades vid årsskiftet med målet att reducera centrala kostnader med 50,0 procent, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK under 2019. Lägre balansföring av tid för innevarande period har inneburit en nettokostnadsökning med 5,3 MSEK, vilket huvudsakligen är ett resultat av färre projekt i produktion. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

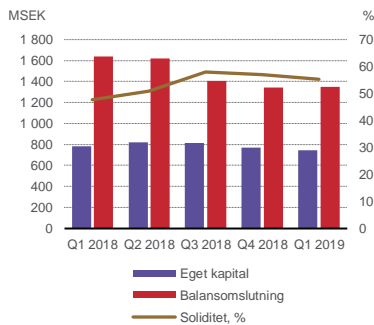
Resultatandel i joint ventures uppgick till -5,0 MSEK (27,4). Den negativa andelen för innevarande kvartal kan huvudsakligen förklaras med kostnadsökningar för projektet Turbinhallen med -4,1 MSEK i samband med slutreglering av projektet. En bostad har tillträtts av slutkund, bostadsköparen, under perioden och därmed har en mycket begränsad resultatavräkning skett för JV-projekt. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till -12,4 MSEK (34,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med att en bostadsrätt i JV-projekt tillträtts av slutkund, bostadsköparen under kvartalet, och därmed har en mycket begränsad resultatavräkning skett samt negativa resultatandelar från JV-projektet Turbinhallen enligt förklaring ovan. Rörelsemarginalen uppgick till -81,8 procent (15,4).

Kvartalets resultat uppgick till -19,9 MSEK (28,4) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -8,0 MSEK (-6,1).

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 6 213 byggrätter (6 775) i projektportföljen. Av dessa var 916 bostäder (1 324) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,6 procent (96,4). Värdet på bostadsrätter i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 65,0 MSEK (135,7). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under åren 2020 – 2023.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, färdigställda bostäder, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 mars 2019 var 925,0 MSEK (1 188,5). Kapitalbindningen påverkades betydligt till följd av att bostadsrättsprojekten Bromma Tracks, The Tube och Turbinhallen färdigställdes mellan bokslutstidpunkterna med avtagande kapitalbindning som följd. Balansräkningens tillgångssida minskade med 288,6 MSEK jämfört med 31 mars 2018. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 746,7 MSEK (779,8) och soliditeten ökade till 55,3 procent (47,6) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning.

Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 493,5 MSEK (730,3) varav obligationslånet utgjorde 397,1 MSEK (394,3). Lån från kreditinstitut har påverkats betydligt till följd av att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts och lån har amorterats ned med inbetalda insatser, i linje med den avtagande kapitalbindningen för egna projekt. Likvida medel uppgick den 31 mars 2019 till 220,7 MSEK (263,8). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till mars 2019 till -33,7 MSEK (-88,6) och för 12-månadersperioden mars 2019 till 229,0 MSEK. Det negativa kassaflödet för innevarande kvartal kan till övervägande del förklaras med att endast en bostad tillträdde av slutkund, bostadsrättsköparen, under perioden. Det starka kassaflödet för 12-månadersperioden mars 2019 kan huvudsakligen förklaras med att de egna bostadsrättsprojekten Bromma Tracks och The Tube successivt har färdigställts och tillträtts av slutkund, bostadsköparen, varvid insatser har betalats. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för samma period till 0,0 MSEK (0,6).

Säsongsvariationer

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

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – mars 2019 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -0,5 MSEK (-1,2).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 1 035,0 MSEK (935,2). Eget kapital uppgick per balansdagen till 642,6 MSEK (596,0).

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

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 68 personer (73) varav 27 personer (27) var kvinnor. Antalet anställda följer av produktionsvolym. Under 2018 har konsultstöd successivt avvecklats och en större andel av arbetet i projektorganisationen sker av egna medarbetare. Den lägre produktionsvolymen har även inneburit ett minskat antal medarbetare genom naturlig avgång.

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerheter

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

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

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

Aktier och aktiekapital

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

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

Väsentliga händelser efter balansdagensutgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	15,4	225,5	442,3	652,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-10,3	-206,7	-424,0	-620,4
Bruttoresultat	5,0	18,7	18,3	32,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-12,5	-11,5	-52,4	-51,4
Resultatandel i joint ventures	-5,0	27,4	31,9	64,3
Övrig rörelseintäkt	-	-	6,9	6,9
Rörelseresultat	-12,4	34,7	4,7	51,8
Finansiella intäkter	2,5	4,0	10,6	12,2
Finansiella kostnader	-10,4	-10,1	-42,9	-42,5
Finansiella poster – netto	-8,0	-6,1	-32,3	-30,3
Resultat före skatt	-20,4	28,6	-27,6	21,4
Inkomstskatt	0,5	-0,3	-5,4	-6,2
PERIODENS RESULTAT	-19,9	28,4	-33,0	15,3
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-19,9	28,4	-33,1	15,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	-19,9	28,4	-33,0	15,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	-0,51	0,72	-0,84	0,39
Antal aktier vid periodens slut	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542	39 252 542	39 252 543	36 820 223

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	3,5	0,9	2,9
Summa immateriella tillgångar	3,5	0,9	2,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,3	0,4	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	154,3	108,7	140,3
Fordringar hos joint ventures	254,4	210,8	253,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	43,3	-	-
Övriga långfristiga fordringar	90,8	89,0	102,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	542,9	408,5	495,8
Summa anläggningstillgångar	546,6	409,8	499,0
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	493,4	697,3	467,0
Färdigställda bostäder	2,8	17,1	-
Summa varulager	496,2	714,5	467,0
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	40,6	6,0	42,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	6,5	35,9	1,0
Fordringar hos joint ventures	20,1	154,6	16,9
Skattefordringar	1,0	1,2	1,0
Övriga fordringar	12,7	37,6	32,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,8	15,3	9,6
Likvida medel	220,7	263,8	274,8
Summa omsättningstillgångar	803,6	1 228,9	845,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 350,2	1 638,8	1 344,2

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	201,0	234,0	220,9
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	746,7	779,8	766,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	746,7	779,8	766,7
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	397,1	394,3	396,4
Skulder till kreditinstitut	-	336,1	-
Övriga långfristiga skulder	38,5	0,5	-
Avsättningar	7,7	12,1	7,7
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	443,9	743,3	404,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	1,0	0,1	0,1
Skulder till kreditinstitut	96,3	-	96,6
Leverantörsskulder	15,2	39,5	27,5
Avsättningar	12,1	4,5	12,5
Aktuella skatteskulder	1,3	2,3	2,5
Övriga skulder	9,0	36,8	10,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,7	32,3	23,1
Summa kortfristiga skulder	159,6	115,6	172,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 350,2	1 638,8	1 344,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	205,7	751,4	0,0	751,5
Totalresultat						
Periodens resultat			28,4	28,4	0,0	28,4
Summa totalresultat			28,4	28,4	0,0	28,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-03-31	39,3	506,5	234,0	779,8	0,0	779,8
Eget kapital 2018-01-01	39,2	506,5	205,7	751,4	0,0	751,4
Totalresultat						
Årets resultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa totalresultat			15,3	15,3	0,0	15,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,2	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Eget kapital 2019-01-01	39,2	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-19,9	-19,9	-	-19,9
Summa totalresultat			-19,9	-19,9	-	-19,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-03-31	39,2	506,5	201,0	746,7	0,0	746,7

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-12,4	34,7	4,7	51,8
Ej likviditetspåverkande poster	0,1	0,5	-16,2	-15,8
Upparbetad vinst i joint ventures	5,0	-27,4	-31,9	-64,3
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	87,2	87,2
Erhållen ränta	-	0,1	1,6	1,7
Utbetald ränta	-9,4	-10,2	-40,2	-40,9
Utbetalda inkomstskatter	-0,7	-0,7	-0,4	-0,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-17,5	-3,0	4,8	19,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	-29,5	-21,5	255,8	263,8
Minskning/ökning av kundfordringar	1,7	21,9	-34,6	-14,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	30,2	-42,3	59,4	-13,1
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-11,1	-27,3	-23,5	-39,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-5,8	-16,5	-32,9	-43,5
Summa förändring av rörelsekapital	-14,4	-85,6	224,3	153,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32,0	-88,6	229,0	172,4
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,6	-0,2	-3,1	-2,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,0	-0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-19,7	-	-110,3	-90,6
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	5,9	83,3	89,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,3	5,6	-30,1	-4,1
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-	-	-	-
Ökning av långfristiga skulder	-	0,7	-1,2	-0,5
Amortering av långfristiga skulder	-1,8	-0,1	-240,8	-239,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,8	0,6	-242,0	-239,6
Minskning/ökning av likvida medel	-54,1	-82,3	-43,1	-71,3
Likvida medel vid periodens början	274,8	346,1	263,8	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	220,7	263,8	220,7	274,8

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2019	2018	2018/2019	2018
Nettoomsättning	4,0	5,0	20,2	21,2
Kostnader för produktion och förvaltning	-	-	-0,2	-0,2
Bruttoresultat	4,0	5,0	20,0	21,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-6,9	-5,8	-34,6	-33,5
Rörelseresultat	-2,9	-0,8	-14,5	-12,5
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	50,0	50,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11,5	8,6	46,9	44,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,1	-9,0	-35,7	-35,6
Resultat efter finansiella poster	-0,5	-1,2	46,6	46,0
Skatter	-	-	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT	-0,5	-1,2	46,6	46,0

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	472,3	472,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	512,8	407,4	503,0
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	988,0	882,7	978,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	-	-	0,2
Fordringar hos koncernföretag	50,0	55,5	50,0
Fordringar hos joint ventures	0,1	-	0,6
Skattefordringar	-	0,9	0,2
Övriga fordringar	0,5	0,0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,1	6,7	1,9
Kassa och bank	8,0	61,2	28,4
Summa omsättningstillgångar	64,7	124,4	81,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 052,8	1 007,1	1 059,5
(MSEK)	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	-	4,6	4,6
Fritt eget kapital	97,4	46,8	46,8
Periodens resultat	-0,5	-1,2	46,0
Summa eget kapital	642,6	596,0	643,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	397,1	394,3	396,4
Summa långfristiga skulder	397,1	394,3	396,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	-	-	1,7
Leverantörsskulder	2,8	2,6	3,6
Övriga skulder	0,8	0,7	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	9,4	13,5	9,6
Summa kortfristiga skulder	13,0	16,8	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 052,8	1 007,1	1 059,5

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Periodens resultat			-1,2	-1,2
Summa totalresultat			-1,2	-1,2
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-03-31	39,3	506,5	50,3	596,0
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Årets resultat			46,0	46,0
Summa totalresultat			46,0	46,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	97,4	643,1
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4	643,1
Totalresultat				
Periodens resultat			-0,5	-0,5
Summa totalresultat			-0,5	-0,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-03-31	39,3	506,5	96,9	642,7

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2019	2018	2018/2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-2,9	-0,8	-14,5	-12,5
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-
Erhållen ränta	11,5	8,6	46,9	44,1
Utbetald ränta	-8,4	-8,3	-32,9	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,2	-0,7	0,9	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	0,4	-1,1	0,4	-1,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-4,1	-8,9	5,5	0,7
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,8	-0,4	0,2	0,6
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-6,2	-4,4	-4,0	-2,2
Summa förändring av rörelsekapital	-11,1	-13,7	1,7	-0,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-10,7	-14,9	2,1	-2,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-9,7	-4,6	-55,3	-50,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,7	-4,6	-55,3	-50,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Minskning/ökning av likvida medel	-20,4	-19,4	-53,2	-52,2
Likvida medel vid periodens början	28,4	80,6	61,2	80,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	8,0	61,2	8,0	28,4

Not 1 Allmän information

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

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande;

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar;

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

Effekter av nya IFRS standards;

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

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

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

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

Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.

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

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

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

För leasingåtaganden redovisar koncernen nyttjanderätter om totalt 43,3 MSEK per 31 mars 2019. Redovisning av leasingavtal i vilka SSM är leasinggivare är i allt väsentligt oförändrad.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplösning 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 16 Finansiella instrument per kategori i årsredovisning. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

Det har inte skett några värdeöverföringar mellan nivåer och värderingskategorier under perioden.

Redovisat värde	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Obligationslån	397,1	394,3	396,4
Skulder till Kreditinstitut	96,3	336,1	96,6
Övriga långfristiga skulder	38,5	0,5	-
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	532,0	730,8	493,0
Verkligt värde	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Obligationslån	400,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	96,3	336,1	96,7
Övriga långfristiga skulder	38,5	0,5	-
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	534,9	736,5	496,7

Not 4 Intäkter från avtal med kunder

Koncernövergripande information. En uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster ser ut som följer:

Analys av intäkter per intäktslag	Jan-mar		2018
	2019	2018	
Projektintäkter entreprenader	-	207,5	580,7
Försäljning övriga byggtjänster	8,9	12,4	42,0
Försäljning övriga byggvaror	0,9	1,0	13,0
Övriga intäkter	5,6	4,6	16,8
TOTAL	15,4	225,4	652,5
Totala intäkter från större kunder	8,9	205,2	580,4
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	2	2	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

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

	Jan-mar		2018
	2019	2018	
OH-kostnader	-8,8	-11,2	-49,8
Lönekostnader	-21,2	-23,4	-91,1
Administration balanserat	9,6	8,4	41,5
Tid balanserat	9,6	14,9	48,8
Avskrivningar	-1,7	-0,3	-0,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-12,5	-11,5	-51,4

Not 6 Innehav i joint ventures

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

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

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

Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	85,2	62,2
Projektfastigheter	557,9	336,1
Övriga omsättningstillgångar	2,0	4,5
Summa omsättningstillgångar	645,0	402,9
Kortfristiga skulder	-29,4	-19,6
Summa kortfristiga skulder	-29,4	-19,6
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-557,6	-288,6
Övriga långfristiga skulder	-5,7	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-563,3	-288,6
NETTOTILLGÅNGAR	52,3	94,7

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-mar

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

Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	3,0	4,5
Övriga omsättningstillgångar	34,1	16,0
Summa omsättningstillgångar	37,1	20,5
Kortfristiga skulder	-34,1	-19,1
Summa kortfristiga skulder	-34,1	-19,1
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-3,2	-1,2
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-2,3	-0,3
NETTOTILLGÅNGAR	0,8	1,0

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	1,3	177,6
Kostnad för produktion och förvaltning	-8,7	-107,4
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-7,4	70,2
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-	-1,8
Resultat före skatt	-7,4	68,4
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-7,4	68,4
Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,3	50,3
Projektfastigheter	-	452,0
Övriga omsättningstillgångar	6,7	0,1
Summa omsättningstillgångar	11,0	502,4
Kortfristiga skulder	-7,4	-153,7
Summa kortfristiga skulder	-7,4	-153,7
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-272,0
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	-272,0
NETTOTILLGÅNGAR	3,6	76,7

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

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

Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	21,9	7,9
Projektfastigheter	578,6	493,8
Övriga omsättningstillgångar	10,2	2,0
Summa omsättningstillgångar	610,7	503,7
Kortfristiga skulder	-43,3	-96,9
Summa kortfristiga skulder	-43,3	-96,9
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-325,5	-325,5
Övriga långfristiga skulder	-0,4	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-325,9	-325,5
NETTOTILLGÅNGAR	241,5	81,4

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-mar

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

Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,8	13,4
Övriga omsättningstillgångar	2,1	3,3
Summa omsättningstillgångar	6,9	16,7
Kortfristiga skulder	-12,3	-8,8
Summa kortfristiga skulder	-12,3	-8,8
Anläggningstillgångar	275,9	252,4
Långfristiga finansiella skulder	-233,1	-245,9
Övriga långfristiga skulder	-7,2	-2,7
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	35,7	3,9
NETTOTILLGÅNGAR	30,3	11,8

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
	2019	2018
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	0,1	-
Kostnad för produktion och förvaltning	0,0	-
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	0,1	-0,0
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-0,8	-2,8
Resultat före skatt	-0,7	-2,8
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,7	-2,8
Balansräkning i sammandrag	2019-03-31	2018-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,6	1,3
Projektfastigheter	422,0	410,4
Övriga omsättningstillgångar	0,3	0,4
Summa omsättningstillgångar	422,9	412,1
Kortfristiga skulder	-6,3	-1,6
Summa kortfristiga skulder	-6,3	-1,6
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-413,2	-413,2
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-413,2	-413,2
NETTOTILLGÅNGAR	3,3	-2,8

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 104,1 MSEK (183,8). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (97,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7).

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsolideras inom koncernen har lämnats till ett värde om 170,8 MSEK (229,0). Ovan avser bostadsrättsföreningar som kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint venture. Borgensförbindelser uppgående till 10,3 MSEK (10,3) har lämnats till förmån för joint ventures. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

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

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

Omräkningseffekter från retroaktiv omräkning av jämförelseperioden för *Koncernens rapport över totalresultatet* januari – mars 2018 samt för *Koncernens rapport över finansiell ställning* 31 mars 2018 framgår nedan;

	Innan justering Jan-mar 2018	Omräknings- effekt	Efter justering Jan-mar 2018
Nettoomsättning	95,5	130,0	225,5
Kostnader för produktion och förvaltning	-83,9	-122,8	-206,7
Bruttoresultat	11,6	7,2	18,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-11,5	-	-11,5
Övriga intäkter	2,6	-2,6	-
Resultatandel i joint ventures	5,2	22,2	27,4
Rörelseresultat	7,9	26,8	34,7
Summa finansiella kostnader och intäkter	-6,1	-	-6,1
Resultat före skatt	1,8	26,8	28,6
Inkomstskatt	-0,3	-	-0,3
Resultat	1,6	26,8	28,4
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	0,04		0,72
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	<u>Innan justering</u>	Omräknings- effekt	<u>Efter justering</u>
	2018-03-31		2018-03-31
TILLGÅNGAR			
Intangible assets	0,9	-	0,9
Tangible assets	0,4	0,0	0,4
Innehav i joint ventures	212,1	-103,4	108,7
Fordringar hos joint ventures	362,3	3,0	365,4
Övriga långfristiga fordringar	136,6	-47,6	89,0
Projektfastigheter	463,6	250,9	714,5
Kundfordringar	6,7	-0,7	6,0
Upparbetade ej fakturerade intäkter	74,7	-38,8	35,9
Övriga fordringar	67,4	-13,2	54,2
Likvida medel	258,7	5,1	263,8
Summa tillgångar	1 583,3	55,4	1 638,8
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital	964,1	-184,3	779,8
Övriga avsättningar	16,6	-	16,6
Obligationslån	394,3	0,0	394,3
Skulder till kreditinstitut	97,0	239,1	336,1
Accounts payable – trade	39,5	0,0	39,5
Övriga skulder	39,5	0,8	40,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,3	-0,0	32,3
Summa skulder och eget kapital	1 583,3	55,4	1 638,8

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 maj 2019

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

Revisorns granskning

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

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

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

Kassalikviditet

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

Nettoomsättning JV

Total nettoomsättning i joint ventures.

Nettoomsättning inklusive JV

Nettoomsättning för koncernen och nettoomsättning för joint ventures.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

Utdelning i svenska kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställts.

Försäljningsvärde av sålda bostäder

Insats plus bostadsrättsförenings långfristiga lån hänförligt till respektive såld bostad samt försäljningsvärde för sålda hyresbostäder. Värdet motsvarar bruttointäkten och avviker från nettoomsättningen avseende ett flertal poster.

Projektoptimering

Förändringar i antal byggrätter som skett under perioden i bolagets sedan tidigare förvärvade projekt.

Byggrätt

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

Produktionsstart

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

Projekt

Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på att få direkt eller indirekt förvärva en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.

Ackumulerat antal sålda bostäder

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

Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Såld andel i produktion

Ackumulerat antal sålda bostäder i förhållande till antal bostäder i produktion.

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på www.ssmlivinggroup.com.



I korthet

SSM producerar prisvärda och funktionssmarta bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt och bolaget har som målsättning att producera 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 6 200 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå produktionsstart av minst 1 500 bostäder per 2023. SSM är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017.

Finansiella mål & utdelningspolicy

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

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

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

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Årsstämma 2019	15 maj 2019
Delårsrapport Q2 2019	28 augusti 2019
Delårsrapport Q3 2019	19 november 2019
Delårsrapport Q4 2019	20 februari 2020
Delårsrapport Q1 2020	14 maj 2020

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

Kontaktinformation

Mattias 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 maj 2019 kl 07:00 CEST.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

