SSM

Bo mindre.
Lev större.

Q1

Delårsrapport jan–mars 2017

”En god inledning på året med en betydande tillväxt i projektportföljen.”

Första kvartalet

- Nettoomsättningen ökade till 136,4 MSEK (72,9).
- Rörelseresultatet minskade till 21,2 MSEK (28,5).
- Bruttomarginalen ökade till 17,4 % (17,2).
- Rörelsemarginalen uppgick till 15,6 % (39,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 14,4 MSEK (25,0).
- Resultat per aktie uppgick till 0,48 SEK (0,83).
- Kassaflödet uppgick till -1,5 MSEK (-87,8).
- Räntabilitet på eget kapital uppgick till 18,5 % (54,2).
- Soliditeten uppgick till 32,2 % (31,7).
- Förvärv av 530 byggrätter i Mariehäll och Täby.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid-cap) 6 april 2017 tillsammans med en nyemission om 9 152 542 aktier.
- Försäljningsstart av 387 bostadsrätter inom ramen för projekten Kosmopoliten i Kista Äng och Sollentuna Hills.
- Förvärv av 425 byggrätter i Spånga samt Akalla.
- Projektportföljen uppgick vid rapporteringsdatum till 5 932 byggrätter.

Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkts- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en tolvmånadersperiod.

Nyckeltal

	Jan-mar			Apr-mar	Jan-dec
(MSEK)	**2017**	**2016**	**Δ**	**2016/2017**	**2016**
Nettoomsättning	136,4	72,9	87,2%	713,5	649,9
Nettoomsättning joint ventures	120,3	144,9	-16,9%	723,8	748,4
Bruttoresultat	23,8	12,5	90,2%	158,4	147,1
Rörelseresultat	21,2	28,5	-25,6%	179,8	187,1
Periodens resultat efter skatt	14,4	25,0	-42,6%	134,1	144,7
Bruttomarginal, %	17,4	17,2	0,3	22,2	22,6
Rörelsemarginal, %	15,6	39,1	-23,6	25,2	28,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,8	-2,5	3,6	4,0
Soliditet, %	32,2	31,7	0,5	32,2	29,1
Räntabilitet på eget kapital, %	18,5	54,2	-35,6	52,2	61,0
Resultat efter skatt per aktie, SEK*	0,48	0,83	-42,6%	4,45	4,81
Antal förvärvade byggrätter	530	1 801	-1 271	1 680	2 951
Antal avslutade bostäder	255	-	255	301	46
Antal produktionsstartade bostäder	-	-	-	238	238
Antal bostäder i pågående produktion	1 224	1 287	-63	1 224	1 479
Ackumulerat antal sålda lägenheter i produktion	1 184	1 296	-112	1 184	1 427
Såld andel i produktion, %	96,7	98,6	-1,9	96,7	96,5

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

VD kommentar

”Årets planerade produktionsstarter och en inledande positiv säljstart ger oss goda förutsättningar att leverera på våra mål 2017.”

Fortsatt betydande tillväxt i projektportfölj

Vi inleder årets första fem månader med att ytterligare ha utökat och förstärkt vår projektportfölj med 955 byggrätter. Vår fokuserade portfölj, som i sin helhet finns i semi-centrala lägen nära goda kommunikationer, består nu av närmare 6 000 byggrätter som antingen är i planerings- eller produktionsfas. Vår framgång inom förvärv av byggrätter visar att vår investeringsstrategi fungerar väl, och att det finns ett högt förtroende för bolagets kompetens och kapacitet till att utveckla relevanta, tidsenliga och kvalitativa bostäder.

Goda förutsättningar för att leverera på våra mål 2017

Kvartalets omsättning är framförallt hänförlig till våra sex produktionsstartade projekt. Under kvartalet färdigställde vi två projekt, Rosteriet och Twin House motsvarande 255 bostäder och vid kvartalets slut hade vi 1 224 bostäder i pågående produktion. Vårt mål är att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder i år och samtidigt färdigställa ytterligare cirka 500 bostäder under året. Det finns en viss inbyggd volatilitet i vår verksamhet, där vårt arbete till följd av formella processer och beslut ibland kan förskjutas i tid utan att vi har möjlighet att påverka processen. Under detta kvartal har vi haft vissa förskjutningar inom ramen för våra projekt Metronomen och West Side Solna. I början av maj vann till slut detaljplanen lagakraft i projektet Metronomen, och vi har nu kunnat påbörja förberedelser för markarbeten. För projektet West Side Solna inväntar vi besked om bygglov vid halvårsskiftet.

Kvartalets minskade resultat och rörelsemarginal kan framförallt förklaras med en lägre resultatandel från JV-projekt, jämförelsestörande poster samt ökade centrala kostnader. För att få en rättvisande bild över bolagets utveckling är det därför viktigt att titta på vår verksamhets utveckling över en längre tid, där det framgår att vår utveckling är i linje med våra operativa och finansiella mål.

Positiv försäljningsstart och en fortsatt stark efterfrågan

Den rådande urbaniseringen och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm, tillsammans med ett underskott av bostäder, gynnar vår bransch och innebär en fortsatt stark underliggande efterfrågan på bostäder i Storstockholmsområdet. Vi märker tydligt av intresset för våra prisvärda bostäder i citynära lägen och i genomsnitt har vi cirka 25-30 intressenter per bostad inför en försäljningsstart. I april påbörjade vi försäljningen av vårt projekt Kosmopoliten i Kista Äng som består av 204 bostadsrätter och vi har goda förhoppningar om att uppnå önskad försäljningsgrad inom en snar framtid. Innan sommaren kommer vi även att påbörja försäljningen av projekten Sollentuna Hills med 183 bostadsrätter och Platform West med 109 bostadsrätter.

Ett nynoterat bolag väl rustat för fortsatt lönsam tillväxt

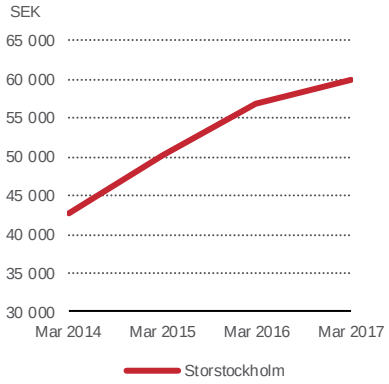
Årets planerade produktionsstarter och en positiv försäljningsstart gör att SSM har goda förutsättningar för en fortsatt lönsam tillväxt även under 2017. Den 6 april noterade vi SSM på Nasdaqs huvudlista och jag vill därför avrunda med att tacka våra nytillkomna aktieägare för visat förtroende för SSM och för vår verksamhet.

Mattias Roos
VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

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

Prisutveckling på bostadsrätter i Storstockholm 2014 - 2017



Källa: Svensk Mäklarstatistik april 2017

Hög efterfrågan på prisvärda bostäder inom regionen

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, varav merparten är planerade i kommuner och lägen där SSM:s målgrupp föredrar att bo.

Det regionala bostadsmålet om 16 000 bostäder per år uppnåddes för första gången under 2016, efter att under en lång tid i genomsnitt varit 11 000 bostäder.

Efterfrågan på den typ av prisvärda och yteffektiva bostäder som SSM producerar ökar allt mer, vilket ger goda möjligheter för SSM att även framöver förvärva och producera nya projekt enligt vald strategi och kundsegment.

Bostadspriserna i Storstockholm fortsätter att öka

Bostadspriserna i Stockholms län fortsätter att öka. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter inom Storstockholm under 2016 med 4,4 procent och priserna fortsätter att öka även under första kvartalet 2017 med 2,9 procent. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för en bostadsrätt inom Storstockholm var under kvartalet 60 036 (56 785) SEK.

Prisnivån under kvartalet har ökat i kommuner där SSM har pågående eller planerad produktion. Prisnivån i Hägersten/Liljeholmen fortsätter att öka och det genomsnittliga priset per kvadratmeter uppgick till 70 000 kronor. Priserna på bostadsrätter har procentuellt sett ökat mest i Täby kommun med 4,1 procent, vilket motsvarar ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 47 091 kronor. Prisnivån för bostadsrätter i Uppsala ökade med 2,3 procent under kvartalet vilket motsvarar 35 690 kronor.

SEB:s boprisindikator från maj 2017 visar att hushållens förväntningar på bopriser fortsätter att öka och är nu på näst högsta nivån någonsin. Enligt Riksbankens penningpolitiska besked den 3 maj lämnades reporäntan oförändrad på -0,5 procent och Riksbanken. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan höjas, vilket är något senare än i Riksbankens föregående prognos.

Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

				Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		
Projekt	**Bostäder**	**BOA**	**Område**	**Försäljnings-start**	**Produktions-start**	**Inflyttning**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Försäljn.-grad[1)]**
The Lab[4)]	266	14 456	Solna	2014-04-13	Q3 2014	Q4 2016 - Q3 2017	-	266	-	-	-	266	100%
Bromma Tracks	249	12 144	Bromma	2014-10-05	Q4 2014	Q1 - Q4 2017	-	249	-	-	-	249	100%
Turbinhallen[4)]	205	12 876	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q2 2018	-	201	-	-	-	201	98%
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q2 2018	-	42	-	-	-	41	82%
West Side Solna[4)]	266	12 361	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2018 - Q2 2019	-	252	7		-	252	95%
Metronomen	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q2 2019 - Q1 2020	-	188	-	-	12	175	93%
Summa	**1 224**	**61 803**											

FÖRSÄLJNINGSSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

				Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		
Projekt	**Bostäder**	**BOA**	**Område**	**Försäljnings-start**	**Produktions-start**	**Inflyttning**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Under Q1 2017**	**Totalt**	**Försäljn.-grad[1)]**
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	2019	Q4 2021	-	204		122			
Sollentuna Hills	183	10 211	Sollentuna	2017-05-21	2017	2022							
Summa	**387**	**20 235**											

PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

				Tidplan		
Projekt	**Bostäder**	**BOA**	**Område**	**Försäljnings-start**	**Produktions-start**	**Inflyttning**
Platform West	109	4 800	Täby	2017	2017	2021
Täby Market	90	4 700	Täby	2017	2017	2019
Täby Turf[2)]	185	8 900	Täby		2017	2020
The Loft[2)4)]	120	2 968	Täby		2017	2020
Elverket i Nacka 1[4)]	150	8 143	Nacka	2017	2017	2020
Boardwalk Bromma	260	17 200	Mariehäll	2017	2017	2020
Tentafabriken	77	1 825	Sollentuna	2017	2017	2019
Tellus Towers (78)[3)]	693	28 960	Telefonplan	2017	2018	2021
Tellus Towers (58)[3)]	515	21 537	Telefonplan	2017	2018	2021
Tellus lamell HR	18	1 539	Telefonplan	2017	2018	2021
Järla Station	319	15 253	Nacka	2017	2018	2020
Elverket i Nacka 2[4)]	200	10 857	Nacka	2018	2019	2021
Bromma Tracks II	90	4 192	Bromma	2018	2018	2020
Spånga Studios	80	3 250	Spånga	2018	2018	2019
Bromma Square[4)]	400	19 000	Bromma	2018	2019	2021
T17B	60	2 700	Telefonplan	2019	2019	2020
Älvsjö Quarters[2)]	530	23 300	Älvsjö		2019	2021
Summa	**3 896**	**179 124**				
Summa 31/3 2017	**5 507**	**261 162**				

FÖRVÄRV AV BYGGRÄTTER EFTER BALANSDAGEN 18 MAJ 2017

Spånga	250	11 400	Spånga	2020	2021
Akalla	175	9 000	Akalla	2019	2021
SUMMA 18/5 2017	**5 932**	**281 562**			

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 i förhållande till totalt antal bostäder i projektet.

[2)] Hyresrätt

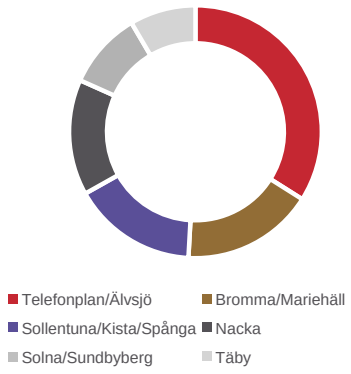
[3)] Projektet Tellus Towers kommer vara uppdelat på bostadsrätter, hyresrätter, ägarlägenheter samt hotellverksamhet.

[4)] Joint ventures

Projektportfölj

”En fokuserad och högkvalitativ projektportfölj till morgondagens urbaniter.”

Portfölj illustrerad efter geografisk fördelning



SSM förvärvar och utvecklar bostäder utifrån sin valda målgrupps preferenser. Målgruppen som bolaget har valt att kalla för morgondagens urbaniter är mellan cirka 20 – 44 år och lever framförallt i ensam- eller parhushåll. Det är en målgrupp som lever ett aktivt socialt liv och gärna vill bo i en urban citynära miljö med goda kommunikationer. Baserad på officiell statistik är det bolagets bedömning att cirka 900 000 invånare i Storstockholmsområdet tillhör denna målgrupp.

Av denna anledning bedriver SSM bostadsutvecklingsprojekt i urbana storstadsmiljöer, vilket för närvarande innebär ett tydligt fokus på Storstockholmsområdet där även Uppsala inkluderas. Inom den valda geografin fokuserar SSM idag på åtta kommuner. Kommuner där det antingen redan idag finns en urban miljö med goda kommunikationer eller kommuner där det finns en aktiv stadsutveckling och förutsättningar för att över tid utvecklas till att bli en urban miljö med goda kommunikationer som passar bolagets målgrupp. Som illustrerat är SSM:s projektportfölj väl fokuserad och högkvalitativ för att motsvara målgruppens preferenser.

SSM har en aktiv förvärvsstrategi, baserad till cirka 85 procent på privata aktörer och kommunala direktanvisningar. Bolaget har under inledningen av året fortsatt att framgångsrikt förvärva byggrätter. Redan per den 18 maj har bolaget förvärvat 955 byggrätter, vilket ger en total byggrättsportfölj om 5 932 byggrätter. Portföljen har en attraktiv fördelning med 34 procent av portföljens byggrätter i eftertraktade Telefonplan, 17 procent i Bromma/Mariehäll samt Sollentuna/Kista/Spånga, resterande 32 procent kan grupperas till Nacka/Solna/Sundbyberg samt Täby.

Under kvartalet har projekten Rosteriet (225 bostadsrätter i Liljeholmen) och Twin House (30 studentbostäder i form av bostadsrätter) avslutats. Per 31 mars var 22 procent av kvartalets totala projektportfölj i produktion och resterande 78 procent under utveckling. Vid kvartalets slut fanns sex projekt i produktion motsvarande 1 224 bostäder.

Av kvartalets projekt i produktion beräknas The Lab (266 bostadsrätter i Solna) och Bromma Tracks (249 bostadsrätter i Bromma) vara klara och inflyttade under 2017, något som även gäller för delar av projektet Turbinhallen (205 bostadsrätter i Nacka).

Som tidigare aviserats planerar SSM att under 2017 påbörja produktionen av ytterligare 1 000 nya bostäder framförallt i Sollentuna, Täby och Mariehäll. Bolagets avsikt är därefter att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år.

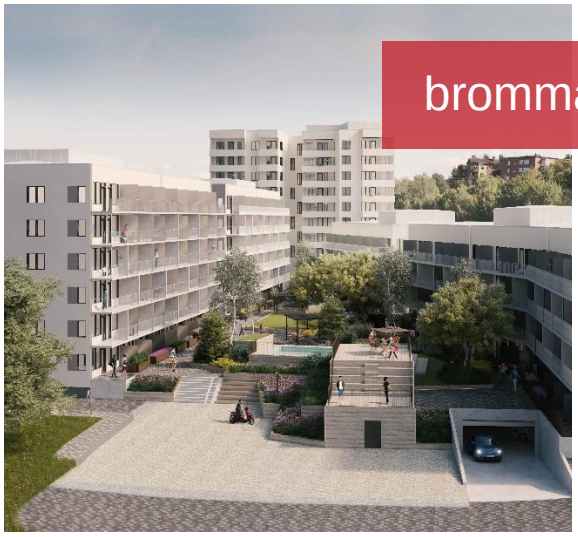
Efterfrågan efter SSM:s bostäder är god vilket visar sig i ett högt antal intressenter per varje bostad och en överlag hög försäljningsgrad. Under kvartalet har 12 (37) bostäder sålts i projektet Metronomen vid Telefonplan och försäljningsgraden av bostäder i pågående produktion fortsätter att vara på en hög nivå och uppgick till 96,7 (98,6) procent. Efter balansdagen har försäljningen av 204 bostadsrätter inom ramen för projektet Kosmopoliten i Kista påbörjats. Innan sommaren kommer SSM även att påbörja försäljningen av projekten Sollentuna Hills med 183 bostadsrätter och Platform West med 109 bostadsrätter.

Urval av projekt

the lab

The Lab (Solna) består av 266 bostadsrätter. Det högkvalitativa och yteffektiva boendet består av moderna materialval och är inspirerat av Gunnar Asplund. Projektet har även inkluderat en rad gemensamma utrymmen som solterass, relax-område med spabad, utegym, omfattande cykel-rum med tillhörande cykelverkstad. Fastigheten har även två kommersiella lokaler som bidrar med liv och rörelse till kvarteret. Projektet är slutsålt och inflyttning påbörjades under fjärde kvartalet 2016 och pågår fram till fjärde kvartalet 2017. Projektet är ett samarbete mellan SSM och Alecta.

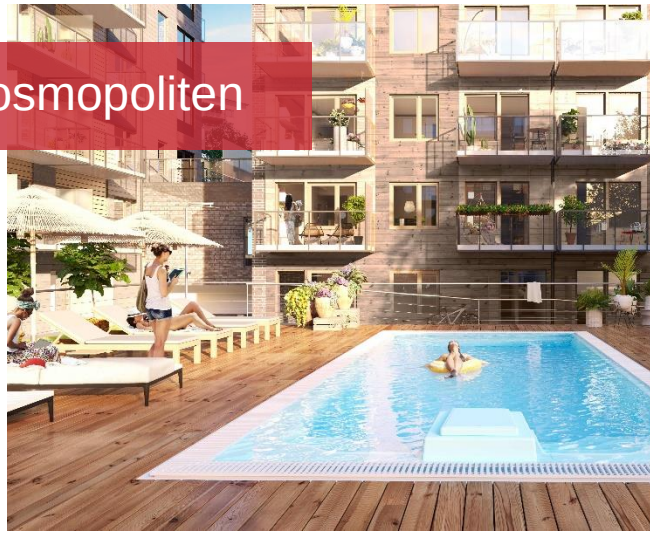
bromma tracks



Bromma Tracks (Bromma) är en fastighet med fem hus och består av 249 bostadsrätter. Det yteffektiva boendet är strategiskt placerat i närheten av Brommaplan och varje bostad är utrustad med en egen balkong eller uteplats. Projektet har även en gemensam utomhus-pool samt uteplats med grönska, sittgrupper och möjlighet till att grilla. Bara ett stenkast bort ligger lummiga grönområden och Lillsjön. Projektet är slutsålt och inflyttning pågår under hela 2017. Projektet drivs i egen regi.

kosmopoliten

Kosmopoliten (Kista Äng) består av 204 prisvärda och yteffektiva 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 bostadsrätts-innehavare erbjuds även eftertraktade och tids-enliga gemensamhetsytor i form av utegym, utom-huspool, orangeri, stor cykelparkering, bilpool, laddningsstationer för elbilar samt kylrum för leverans av matkassar. Försäljningsstart skedde den 26 april 2017 och produktionsstart beräknas till 2019 med en förväntad inflyttning under senare delen av 2021. Projektet drivs i egen regi.



Urval av projekt

täby market & täby turf

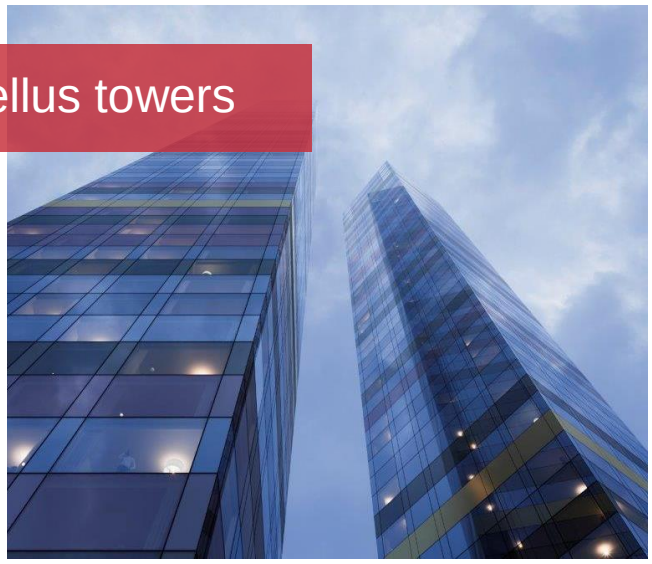
Täby Market & Täby Turf (Täby Park) består av 270 bostäder, varav 180 hyresrätter (Täby Turf) och är en del av den nya stadsdelen Täby Park som på sikt är planerad till minst 6 000 bostäder. Projektet är attraktivt beläget 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet och kommer att få en spännande gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och materialval av trä, tegel och puts. Förutom cykelgarage, cykelverkstad och bilpool inkluderar projektet även gemensamhetsytor som takterrass med soldäck, pool och vinterträdgård och en gård med planteringar och odlingslotter. Försäljningsstart planeras till 2017 med en förväntad inflyttning under 2020. Projektet drivs i egen regi.

boardwalk bromma

I mars 2017 förvärvade SSM projektet Boardwalk Bromma i Mariehäll. Projektet beräknar SSM utveckla till cirka 260 bostadsrätter. SSM avser att driva projektet i egen regi med en planerad försäljningsstart under 2018 och inflyttning under 2020.

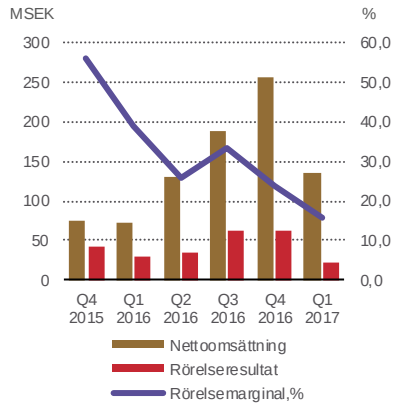
tellus towers

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, varav cirka 370 hyresrätter. 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 skyskraporna att innehålla restaurang, en skybar, ett spa samt varsin swimmingpool högst upp. Projektet inväntar för närvarande samråd, försäljningsstart planeras till 2018 med förväntad inflyttning under 2021. Projektet kommer att drivas via samarbeten.

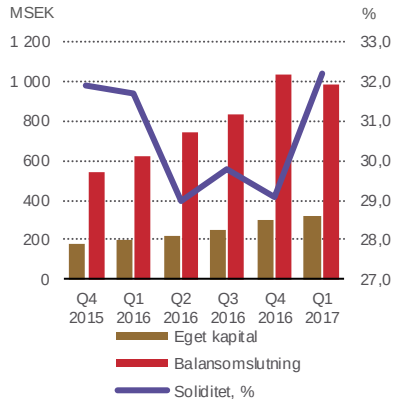


Kommentarer perioden januari – mars 2017

Nettoomsättning, rörelseresultat och rörelsemarginal



Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Nettoomsättning och rörelseresultat

Koncernens nettoomsättning, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, ökade under perioden till 136,4 MSEK (72,9). Intäkterna kan främst hänföras till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt. Projektomsättningen avser huvudsakligen projekten Bromma Tracks, Metronomen och The Tube. Försäljningsökningen mot föregående år kan förklaras med högre aktivitet både i helägda projekt och i fakturerade entreprenader till delägda projekt. Bruttomarginalen steg marginellt mellan perioderna.

Kostnader för försäljning och administration uppgick till -14,9 MSEK (-3,5). Innevarande period innehåller jämförelsestörande poster på totalt 10,3 MSEK. 5,3 MSEK utgörs av kostnader för optionsprogram till styrelse och ledning, 3,0 MSEK, samt bonusavsättningar för årsbonus, 2,3 MSEK, som inte fanns med i jämförelseperioden. Resterande 5,0 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 för att hantera tillväxt och ökade krav som börsnoterat bolag.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 12,4 MSEK (19,5). Det lägre utfallet för innevarande period kan förklaras med 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 lägre avräkning som följd under innevarande kvartal. Avräkningar från nya joint venture projekt har inte har kommit igång 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 21,2 MSEK (28,5) vilket huvudsakligen kan förklaras med ökande kostnader för försäljning och administration och en lägre resultatandel i JV-projekt. Rörelse-marginalen uppgick till 15,6% (39,1). Resultatet efter skatt uppgick till 14,4 MSEK (25,0) och har utöver ovan påverkats av ett svagare finansiellt netto som en direkt följd av den större skuldportföljen.

Finansiell ställning och kassaflöde

Per balansdagen hade SSM 5 507 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i projektfastigheter och joint ventures var per den 31 mars 2017 382,2 MSEK (348,5). Ökningen av balansräkningens tillgångssida mellan perioderna är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av upparbetade fordringar på projekt i produktion och liten andel avslutade projekt. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 317,9 MSEK (195,9) och soliditeten till 32,2% (31,7).

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Koncernen använder sig i dagsläget av huvudsakligen två externa finansieringskällor, obligationer och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder

uppgick per balansdagen till 524,2 MSEK (341,8) varav obligationslånet utgjorde 391,4 MSEK (197,2). Likvida medel uppgick den 31 mars 2017 till 46,1 MSEK (7,3). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 320 MSEK (12).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -1,5 MSEK (-87,8) och inkluderar huvudsakligen positiva förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari-mars 2017 till -16,3 MSEK (0,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 0,0 MSEK (42,4).

Transaktioner med närstående

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

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 tolvmånadersperiod.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl innevarande period som jämförelseperioden. Årets resultat uppgick till -1,7 MSEK (-0,6). Tillgångarna utgörs främst av fordringar på koncernföretag och uppgick vid kvartalets slut till 327,8 MSEK (166,4). Eget kapital uppgick per balansdagen till 73,8 MSEK (70,2). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid kvartalets utgång till 3 personer (0) varav verkställande direktören är en.

Personal

Genomsnittligt antal anställda i SSM-koncernen var vid periodens utgång 64 personer (53) varav 26 personer (22) var kvinnor. Ökningen av antal anställda är hänförligt till tillväxten i projektverksamheten, större central organisation för att hantera tillväxten och ökade krav som börsnoterat bolag.

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 bostadsefterfrågan, samt verksamhetsrelaterade risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2016 på sidorna 43–45 samt i not 15.

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 30,1 MSEK fördelat på totalt 30 100 000 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 uppgår till 30 100 000. 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 kvartalets slut innehades samtliga aktier i bolaget av Eurodevelopment Holding AG.

Händelser efter rapportperiodens utgång

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. För att täcka eventuell övertilldelning åtog Eurodevelopment Holding AG sig att sälja ytterligare högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, motsvarande högst 1 471 970 aktier. Övertilldelningsoption avseende 604 350 befintliga aktier har utnyttjats. Därmed kommer 867 620 aktier som Joint Global Coordinators har lånat av huvudägarna i syfte att täcka övertilldelning i samband med Erbjudandet att återlämnas.

Koncernens rapport över totalresultatet

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
(MSEK)	**2017**	**2016**	**2016/2017**	**2016**
Nettoomsättning	136,4	72,9	713,5	649,9
Kostnad för produktion och förvaltning	-112,6	-60,4	-555,1	-502,8
Bruttoresultat	**23,8**	**12,5**	**158,4**	**147,1**
Försäljnings- och administrationskostnader	-14,9	-3,5	-47,8	-36,4
Resultatandel i joint ventures	12,4	19,5	69,2	76,4
Rörelseresultat	**21,2**	**28,5**	**179,8**	**187,1**
Finansiella intäkter	3,8	2,7	12,9	11,9
Finansiella kostnader	-10,6	-6,5	-53,6	-49,5
Finansiella poster – netto	**-6,9**	**-3,8**	**-40,7**	**-37,6**
Resultat före skatt	**14,4**	**24,7**	**139,1**	**149,5**
Inkomstskatt	-0,0	0,3	-5,0	-4,8
PERIODENS RESULTAT	**14,4**	**25,0**	**134,1**	**144,7**
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	14,4	25,0	134,0	144,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	14,4	25,0	134,1	144,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	0,48	0,83	4,45	4,81
Antal aktier vid periodens slut*	30 100 000	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	30 100 000	30 100 000	30 100 000	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 uppgår till 30 100 000 st. Resultat och eget kapital per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Dataprogram	1,1	1,3	1,4
Summa immateriella tillgångar	1,1	1,3	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,4	0,3	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,3	0,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i joint ventures	199,5	149,7	187,1
Fordringar hos joint ventures	73,6	19,7	69,1
Övriga långfristiga fordringar	145,3	74,1	203,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	418,4	243,5	460,0
Uppskjutna skattefordringar	-	5,2	-
Summa anläggningstillgångar	**419,9**	**250,3**	**461,9**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Projektfastigheter	182,7	198,8	208,8
Summa varulager	182,7	198,8	208,8
Övriga omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12,7	6,5	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	68,0	64,5	163,4
Fordringar hos joint ventures	-	0,1	3,1
Skattefordringar	0,5	0,1	0,5
Övriga fordringar	235,2	61,2	81,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,7	29,0	24,0
Likvida medel	46,1	7,3	63,9
Summa omsättningstillgångar	**567,0**	**367,5**	**574,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**986,9**	**617,8**	**1 035,8**

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	30,1	30,1	30,1
Balanserad vinst inklusive årets resultat	287,8	165,8	271,2
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	**317,9**	**195,9**	**301,3**
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	**317,9**	**195,9**	**301,3**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	391,4	197,2	390,7
Skulder till kreditinstitut	132,8	144,6	132,8
Övriga långfristiga skulder	-	-	49,6
Avsättningar	14,4	6,2	14,4
Uppskjutna skatteskulder	1,1	1,4	1,1
Summa långfristiga skulder	**539,7**	**349,4**	**588,6**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	-	5,9	-
Leverantörsskulder	50,8	26,4	43,3
Avsättningar	2,7	1,5	2,8
Aktuella skatteskulder	1,3	0,2	1,6
Checkräkningskredit	-	8,3	-
Övriga skulder	52,1	18,9	62,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,3	11,3	35,5
Summa kortfristiga skulder	**129,3**	**72,5**	**146,0**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**986,9**	**617,8**	**1 035,8**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				
(MSEK)	**Aktie-kapital**	**Balanserad vinst**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Summa eget kapital**
Eget kapital 2016-01-01	30,1	143,3	173,4	0,2	173,5
Totalresultat					
Periodens resultat		25,0	25,0	-0,0	50,0
Summa totalresultat		25,0	25,0	-0,0	25,0
Transaktioner med aktieägare					
Lämnad utdelning		-2,5	-2,5	-0,1	
Summa transaktioner med aktieägare		-2,5	-2,5	-0,1	-2,6
EGET KAPITAL 2016-03-31	**30,1**	**165,8**	**195,9**	**0,0**	**195,9**
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		14,4	14,4	-	14,4
Summa totalresultat		14,4	14,4	-	14,4
Transaktioner med aktieägare					
Aktierelaterade ersättningar		2,3	2,3	-	2,3
Summa transaktioner med aktieägare		2,3	2,3	-	2,3
EGET KAPITAL 2017-03-31	**30,1**	**287,8**	**317,9**	**0,0**	**317,9**

Koncernens kassaflödesanalys

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
(MSEK)	**2017**	**2016**	**2016/2017**	**2016**
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	21,2	28,5	179,8	187,1
Ej likviditetspåverkande poster	3,1	1,1	4,4	2,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-12,4	-19,5	-69,3	-76,4
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	62,0	62,0
Erhållen ränta	0,0	2,7	-0,6	2,1
Utbetald ränta	-8,6	-6,5	-32,9	-30,8
Utbetalda inkomstskatter	-0,3	-3,0	0,6	-2,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	3,0	3,3	144,0	144,4
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Minskning/ökning av projektfastigheter	71,8	-86,4	-37,0	-195,3
Minskning/ökning av kundfordringar	16,6	-4,7	-6,3	-27,7
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-76,6	-7,5	-94,3	-25,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	7,5	-6,7	29,0	14,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-23,9	14,3	31,5	69,7
Summa förändring av rörelsekapital	-4,5	-91,1	-77,1	-163,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1,5**	**-87,8**	**66,9**	**-19,4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-1,0	-1,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,4	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-39,5	-	-261,1	-221,5
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	23,3	-	32,3	9,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16,3	-	-230,2	-213,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-	-2,6	-16,0	-18,6
Ökning av långfristiga skulder	-	45,0	471,1	516,1
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-253,0	-253,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	42,4	202,1	244,5
Minskning/ökning av likvida medel	-17,8	-45,4	38,8	11,2
Likvida medel vid periodens början	63,9	52,7	7,3	52,7
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**46,1**	**7,3**	**46,1**	**63,9**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
(MSEK)	**2017**	**2016**	**2016/2017**	**2016**
Nettoomsättning	5,0	-	5,0	-
Bruttoresultat	5,0	-	5,0	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-6,1	-0,0	-16,8	-10,7
Rörelseresultat	**-1,1**	**-0,0**	**-11,8**	**-10,7**
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	46,0	46,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,1	3,9	30,3	26,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,7	-4,4	-44,9	-40,6
Resultat efter finansiella poster	-1,7	-0,6	19,6	20,7
Skatter	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	**-1,7**	**-0,6**	**19,6**	**20,7**

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	92,3	92,3	92,3
Fordringar hos koncernföretag	327,8	166,4	330,7
Övriga fordringar	-	9,0	-
Summa anläggningstillgångar	**420,1**	**267,6**	**423,0**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	45,0	-	45,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,3	-	3,6
Kassa och bank	3,9	0,0	10,2
Summa omsättningstillgångar	**59,3**	**0,0**	**59,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**479,4**	**267,6**	**481,9**

(MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	30,1	30,1	30,1
Fritt eget kapital	45,4	40,7	24,7
Periodens resultat	-1,7	-0,6	20,7
Summa eget kapital	**73,8**	**70,2**	**75,5**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	391,4	197,2	390,7
Summa långfristiga skulder	**391,4**	**197,2**	**390,7**
Kortfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag	-	0,1	-
Leverantörsskulder	0,5	-	1,9
Övriga skulder	6,2	-	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	7,5	0,1	13,9
Summa kortfristiga skulder	**14,2**	**0,2**	**15,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**479,4**	**267,6**	**481,9**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital Aktie-kapital	Fritt eget kapital Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2016-01-01	30,1	43,2	73,3
Totalresultat			
Periodens resultat		-0,6	-0,6
Summa totalresultat		-0,6	-0,6
Transaktioner med aktieägare			
Lämnad utdelning		-2,5	-2,5
Summa transaktioner med aktieägare		-2,5	-2,5
EGET KAPITAL 2016-03-31	**30,1**	**40,1**	**70,2**
Eget kapital 2016-01-01	30,1	43,2	73,3
Totalresultat			
Årets resultat		20,7	20,7
Summa totalresultat		20,7	20,7
Transaktioner med aktieägare			
Lämnad utdelning		-18,5	-18,5
Summa transaktioner med aktieägare		-18,5	-18,5
EGET KAPITAL 2016-12-31	**30,1**	**45,4**	**75,5**
Eget kapital 2017-01-01	30,1	45,4	75,5
Totalresultat			
Periodens resultat		-1,7	-1,7
Summa totalresultat		-1,7	-1,7
Transaktioner med aktieägare			
Summa transaktioner med aktieägare		-	-
EGET KAPITAL 2017-12-31	**30,1**	**43,7**	**73,8**

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
(MSEK)	**2017**	**2016**	**2016/2017**	**2016**
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-1,1	-0,0	-11,8	-10,7
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-0,2	-0,2
Erhållen ränta	8,1	3,9	30,3	26,0
Utbetald ränta	-8,7	-4,0	-27,3	-22,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-1,7	-0,2	-9,1	-7,6
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-6,6	-	-10,2	-3,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-1,4	-0,0	0,5	1,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-0,2	-0,0	9,1	9,3
Summa förändring av rörelsekapital	-8,2	-0,1	-0,7	7,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**-9,9**	**-0,2**	**-9,8**	**-0,1**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	2,9	-	-167,8	-170,7
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	2,7	6,3	9,0
Erhållen utdelning från koncernföretag	-	-	10,0	10,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2,9	2,7	-151,5	-151,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Lämnad utdelning	-	-2,5	-16,0	-18,5
Ökning av långfristiga skulder	0,7	-	389,2	388,5
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-208,0	-208,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,7	-2,5	165,2	162,0
Minskning/ökning av likvida medel	-6,3	-0,0	3,9	10,2
Likvida medel vid periodens början	10,2	0,0	10,2	0,0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**3,9**	**0,0**	**14,1**	**10,2**

Noter

Not 1 allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533–3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet.

Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisnings-regler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets redovisning upprättats i enligt 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 IFRS15 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 mot-svarande 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		
(MSEK)	**2017-03-31**	**2016-03-31**	**2016-12-31**
Obligationslån	391,4	197,2	390,7
Skulder till Kreditinstitut	132,8	144,6	132,8
Övriga långfristiga skulder	-	-	49,6
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	**524,2**	**341,8**	**573,1**

	Verkligt värde		
(MSEK)	**2017-03-31**	**2016-03-31**	**2016-12-31**
Obligationslån	400,0	200,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	133,0	145,0	133,0
Övriga långfristiga skulder	-	-	49,6
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	**533,0**	**345,0**	**582,6**

Not 4 Nettoomsättning och större kunder

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

	Jan-mar		
Analys av intäkter per intäktsslag (MSEK)	**2017**	**2016**	**2016**
Projektintäkter på entreprenader	126,7	69,6	612,0
Försäljning av övriga byggtjänster	7,7	2,9	29,9
Försäljning av övriga byggvaror	0,3	0,1	2,5
Övriga intäkter	1,7	0,3	5,6
TOTAL	**136,4**	**72,9**	**650,0**

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

Jan-mars 2017, intäkter om 115,7 MSEK kommer från Bromma Tracks, Metronomen och Turbinhallen. Januari-mars 2016, intäkter om 54,2 MSEK kommer från tre enskilda kunder.

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 244,1 MSEK (125,7), samt avsatta medel på spärrat konto om totalt 0 MSEK (90). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 33,0 MSEK (42,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (20,0). Reversfordran om 60,9 MSEK (42,4) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 894,7 MSEK (961,8) och för joint ventures 77,4 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 osäkerhets-faktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 17 maj 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 SSM:s 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 funktionssmarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt 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 närmare 6 000 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 Q2 2017	17 augusti 2017
Delårsrapport Q3 2017	15 november 2017

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 18 maj 2017 kl 07:15 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com