



Pressmeddelande

Stockholm 12 november 2019 (KI 07:00 CET)

Stark kärna – fokus på hyresrättsaffär och kassaflöde under de närmaste åren

SSM Holding AB (publ) kommer under de närmaste åren fokusera på att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter. Positiva kassaflöden kommer att prioriteras i syfte att skapa stabilitet och minska bolagets nettoskuld. Förändringarna följer av en omfattande översyn som genomförts. Översynen bekräftar bolagets starka kärna, men får även till följd att balansförda värden i ett antal projektfastigheter samt tillgångar i joint ventures omvärderas, vilket resulterat i nedskrivningar med -312,7 MSEK. Omvärderingarna påverkar inte bolagets kassaflöde. Rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgår preliminärt rörelseresultat för Q3 2019 till -17,7 MSEK. Inkluderas nämnda poster uppgår kvartalets rörelseresultat till -377,7 MSEK. Kassaflöde från löpande verksamhet uppgår till -31,1 MSEK.

Översyn, SSMs starka kärna, riktning framåt, preliminär resultat- och balansräkning samt kassaflöde för Q3 2019 presenteras idag av bolagets ledning i samband med en kapitalmarknadsträff i Stockholm kl 11:30 – 14:00 CET.

Nyttillträdde VD & koncernchef Mattias Lundgren kommenterar genomförd översyn:

- SSM har en, på stockholmsmarknaden, unik byggrättsportfölj som lämpar sig för såväl hyres- som bostadsrätter. I samband med kapitalmarknadsträffen idag kommer jag presentera hur SSM avser att kapitalisera vidare på bolagets starka kärna. Positiva kassaflöden kommer att prioriteras framöver, i syfte att reducera bolagets nettoskuld, säger Mattias Lundgren VD & koncernchef för SSM.

Insikter från översyn och SSMs riktning framåt summeras nedan:

Översyn följer av bolagets resultatutveckling och behov av finansiell stabilitet

Givet de marknadsförändringar som skett de senaste två åren har en omfattande översyn av SSMs verksamhet och omvärld genomförts i syfte att optimera såväl affärsmodell som affärsplan. Översynen har tagit hänsyn till marknadens efterfrågan, SSMs kunderbjudande, tillgångar i projektportföljen, bolagets förmågor samt finansiella situation och lönsamhet.

Översyn bekräftar SSMs starka kärna

Slutsatsen är att SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas läge nära spårbundna kommunikationer. Utifrån denna kärna avser bolaget att successivt vidareutvecklas de kommande åren.

SSMs optimerade affärsmodell leder fram till omvärderingar inom följande områden:

1. Ny definition på produktionsstart, finansiering med eget kapital fram till produktionsstart samt ny säljstrategi
Transaktionsvolymen och prisbildningen på Stockholms bostadsmarknad har stabiliserats. Kreditmarknaden ger dock fortsatt utmaningar såväl för invånare som behöver finansiering för sitt bostadsköp som för byggherrar att få projektfinansiering.

I syfte att förbättra lönsamhet och öka andelen rörliga kostnader har SSM under kvartalet avyttrat bolagets entreprenadverksamhet samt inlett ett strategiskt samarbete med entreprenadbolaget Mecon Bygg.

Om SSM Holding AB (publ)

SSM producerar funktionssmarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. SSM är en ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och i september 2019 finns cirka 4 500 byggrätter för utveckling i bolagets projektportfölj. SSM noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista den 6 april 2017. www.ssmlivinggroup.com

Konsekvenserna av nämnda omvärldsförändringar samt avyttringen av bolagets entreprenadverksamhet innebär att SSMs definition av produktionstartade projekt har ändrats till att endast omfatta projekt där byggnation har påbörjats. Bolagets säljstrategi justeras samtidigt och förhandsavtal tecknas först i samband med projektets produktionsstart. Nämnda förändringar får till följd att redovisningsmässiga omvärderingar av tidigare aktiverade kostnader i projekt om -42,9 MSEK behöver ske. Justeringarna påverkar inte bolagets kassaflöde.

2. Fokus på affärer som genererar kassaflöden i syfte att stärka balansräkning

I syfte att stärka SSMs balansräkning kommer bolaget i närtid fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det att hyresrättsprojekt via forward-funding prioriteras. Konsekvensen av detta är att vissa projekt får ändrad inriktning vilket leder till redovisningsmässiga omvärderingar om -40,7 MSEK avseende tidigare aktiverade kostnader i SSMs egna projekt samt JV-bolag. Justeringarna påverkar inte bolagets kassaflöde.

Vidare har översynen identifierat sju projekt där alternativ utvärderas. Projekten har därför tillsvidare lämnat den del av projektportföljen som är under utveckling. För fem av dessa projekt har en mer omfattande omvärdering av upptagna projektvärden genomförts utifrån beslutad ändrad projektinriktning. De aktuella projekten är Akalla City, Bromma Tracks II, East Side Spånga, Täby Market samt Örjan, där den bedömda omvärderingen uppgår till -94,9 MSEK. Justeringarna påverkar inte bolagets kassaflöde.

3. Tellus Towers – formella skäl gör att tilläggsköpeskilling inte kan sannolikhetsbedömas

SSM sålde Q3 2017 projektet Tellus Towers till ett JV-bolag, där SSM är hälftenägare tillsammans med den globala finansiella aktören Partners Group. JV-bolaget har beslutat om att uppdatera projektets affärsplan till följd av de långa ledtider som projektet har. Beslutet leder till att den balansförda fodran om -134,2 MSEK på framtida tilläggsköpeskilling av formella skäl inte kan sannolikhetsbedömas och därför har antagits till noll för närvarande. Utvecklingen och framdriften av Tellus Towers har inte förändrats eller påverkats av nämnda omvärdering. Justeringen påverkar inte bolagets kassaflöde.

Omvärderingar påverkar inte kassaflöde – men belastar resultatet för Q3 2019

Kvartalets preliminära rörelseresultat, rensat för omvärderingar om -312,7 MSEK samt negativt resultat för främst Bromma Boardwalk och avsättningar om totalt -47,3 MSEK, uppgår till -17,7 MSEK. Inkluderas nämnda poster uppgår kvartalets rörelseresultat till -377,7 MSEK. Omvärderingarna påverkar inte bolagets kassaflöde. Kassaflöde från löpande verksamhet uppgår till -31,1 MSEK.

Under kvartalet har successiv vinstavräkning påbörjats av hyresrättsprojektet Täby Turf som färdigställs under 2021.

I slutet av september påbörjades inflyttningarna i JV-projektet West Side Solna med 13 tillträden, merparten av tillträden i projektet, med totalt 252 bostadsrätter, sker Q4 2019 samt Q1 2020. Projektet Metronomen med 188 bostadsrätter färdigställs under Q1 – Q4 2020 och inflyttningarna påbörjas i slutet av mars 2020, något som kommer påverka såväl kassaflöden som resultatandelar från joint ventures positivt.

Projekt West Side Solna har sedan hösten 2017 omfattats av tvister där kunder önskar häva sina förhandsavtal. För närvarande har cirka 80 procent upplåtelseavtal tecknats i projektet. Brf West Side Solna har påbörjat omförsäljning av tvistade bostäder, där priserna vid omförsäljning är i nivå med ursprungliga insatspriser.

Flera alternativ utvärderas för att skapa långsiktig stabil finansiering

SSMs utestående obligation om 369,0 MSEK förfaller till betalning i maj 2020. Bolaget utvärderar idag flera alternativ för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering, där såväl ökning av eget kapital som refinansiering av lån diskuteras. Förhandlingar med ett kollektiv av större obligationsinnehavare kring en villkorsändring och förlängning av dagens obligation är en del av detta. Det är bolagets bedömning att en refinansieringslösning kommer att vara på plats i tid för att lösa de lån som förfaller under 2020.

Riktning framåt stöds av god marknad och bra projekt

Givet den stabiliserade bostadsrättsmarknaden, en god marknad för hyresrättsprojekt och en optimerad affärsmodell med ett mer balanserat finansiellt risktagande ser bolaget en positiv framtid för SSM.

Den ökade fokuseringen på hyresrätter i kombination med tidigare införda redovisningsregler för bostadsrättsaffären kan innebära att bolagets finansiella mål behöver justeras.

Byggrättsportfölj per 30 september 2019

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT									
Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktions- start	Inflyttning	Sålda		Säljgrad per 30/9 2019, %
							Under Q3 2019	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	100,0
Metronomen (JV)	Brf	188	7612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q4 2020	-	182	96,8
Summa		440	19518					434	98,6
Täby Turf	Hr	178	8713	Täby	Q3 2019	Q3 2021 - Q4 2021	n/a	178	100,0
Summa		178	8713					178	100,0
PROJEKT UNDER UTVECKLING									
Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga produktionsstart	Tidigast möjliga första inflyttning	
Platform West	Brf	109	4901	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärvsavtal	2020	2021	
Sollentuna Hills	Hr	94	5890	Sollentuna	Samråd	Förvärvsavtal	2020	2023	
Sollentuna Quarters	Hr	94	5070	Sollentuna	Samråd	Förvärvsavtal	2020	2023	
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19019	Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024	
Kandidaten (JV)	Hr	77	2300	Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022	
Spånga Studios	Hr	167	6440	Spånga	Samråd	Lagfart	2021	2024	
The Loft (JV)	Hr	120	2968	Täby	Planskede	Förvärvsavtal	2021	2023	
Järla Station (JV)	Brf	159	6644	Nacka	Startskede	Lagfart	2022	2024	
Kosmopoliten	Brf	204	10122	Kista	Samråd	Markanvisning	2022	2024	
Tellus Towers (JV)	Brf	911	37661	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025	
Tellus Towers (JV)	Hr	323	14013	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025	
Urbaniten	Brf	250	12700	Hägersten	Samråd	Förvärvsavtal	2022	2025	
Wiking	Hr	150	7000	Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025	
Järnet	Brf	240	11550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	2024	2026	
Ålvsjö Quarters	Hr	516	21000	Ålvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027	
Summa		3900	167278						
Summa		4518	195509						
PROJEKT UNDER UTVÄRDERING									
Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga produktionsstart	Tidigast möjliga första inflyttning	
Akalla City	Hr	190	8700	Akalla	Planskede	Lagfart	n/a	n/a	
Bromma Square (JV)	Brf	355	18850	Bromma	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a	
Bromma Tracks II	Brf	90	3900	Bromma	Förstudie	Optionsavtal	n/a	n/a	
East Side Spånga	Hr	237	7500	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a	
Tentafabriken (JV)	Brf	72	1828	Sollentuna	Förstudie	Förvärvsavtal	n/a	n/a	
Täby Market	Brf	134	4205	Täby	Lagakraftvunnen detaljplan	Förvärvsavtal	n/a	n/a	
Örjan	Hr	110	5370	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a	

Preliminär resultat- och balansräkning samt kassaflöde Q3 2019

<i>Preliminär resultaträkning</i> (MSEK)	Juli - september		Juli - september	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	140,5	47,3	176,2	594,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-334,1	-36,8	-359,8	-548,9
Bruttoresultat	-193,6	10,5	-183,6	45,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,6	-13,7	-49,3	-37,7
Resultatandel i joint ventures	-30,3	2,8	-49,5	70,9
Övrig rörelseintäkt/-kostnad	-134,2	-	-134,2	6,9
Rörelseresultat	-377,8	-0,4	-416,5	85,4
Finansiella intäkter	2,7	2,3	16,1	9,4
Finansiella kostnader	-8,6	-10,0	-29,1	-32,5
Finansiella poster – netto	-5,9	-7,6	-13,0	-23,1
Resultat före skatt	-383,6	-8,0	-429,5	62,2
Inkomstskatt	2,1	0,1	2,4	-0,6
PERIODENS RESULTAT	-381,6	-8,0	-427,0	61,7

Preliminär balansräkning (MSEK)	2019-09-30	2018-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	4,0	2,2
Materiella anläggningstillgångar	0,2	0,3
Finansiella anläggningstillgångar		
Innehav i joint ventures	138,0	107,5
Fordringar hos joint ventures	147,0	238,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	40,2	-
Övriga långfristiga fordringar	81,6	95,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	406,7	441,4
Summa anläggningstillgångar	410,9	443,9
Omsättningstillgångar		
Varulager		
Projektfastigheter	303,2	511,4
Färdigställda bostäder	2,8	-
Summa varulager	305,9	511,4
Övriga omsättningstillgångar		
Kundfordringar	67,5	16,5
Upparbetade ej fakturerade intäkter	10,5	-
Fordringar hos joint ventures	17,8	74,2
Skattefordringar	1,1	0,9
Övriga fordringar	26,6	8,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,3	6,7
Likvida medel	82,8	340,1
Summa omsättningstillgångar	520,6	958,7
SUMMA TILLGÅNGAR	931,5	1,402,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	-206,1	267,3
Summa eget kapital	339,6	813,0
Långfristiga skulder		
Obligationslån	-	395,7
Skulder till kreditinstitut	-	118,7
Övriga långfristiga skulder	33,8	-
Avsättningar	6,7	10,1
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	41,0	524,9
Kortfristiga skulder		
Skuld till joint ventures	-	0,1
Obligationslån	367,6	-
Skulder till kreditinstitut	95,9	11,1
Förskott från kunder	7,3	-
Leverantörsskulder	11,3	18,9
Avsättningar	22,0	2,0
Aktuella skatteskulder	0,9	2,9
Övriga skulder	15,9	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30,1	22,8
Summa kortfristiga skulder	550,9	64,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	931,5	1,402,6

Preliminärt kassaflöde (MSEK)	Juli - september		Juli - september	
	2019	2018	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-377,7	-0,4	-416,5	85,4
Ej likviditetspåverkande poster	287,9	1,2	288,2	-9,0
Upparbetad vinst i joint ventures	30,3	-2,8	49,5	-70,9
Erhållen utdelning från joint ventures	-	5,0	-	87,2
Erhållen ränta	-	0,1	-	1,7
Utbetald ränta	-8,2	-9,4	-26,8	-32,0
Utbetalda inkomstskatter	1,4	0,4	0,8	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-66,1	-6,1	-104,8	62,3
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Minskning/ökning av projektfastigheter	55,6	164,4	13,2	197,5
Minskning/ökning av kundfordringar	-22,7	-0,1	-25,2	11,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-28,3	16,3	6,2	10,4
Minskning/ökning av leverantörsskulder	6,0	-17,6	-14,6	-47,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	24,3	-24,8	27,8	-58,6
Summa förändring av rörelsekapital	35,0	138,2	7,4	113,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31,1	132,1	-97,4	175,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,3	-0,7	-1,2	-1,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5,1	-9,2	-66,8	-59,8
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	86,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,4	-9,9	-68,0	24,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-	-	-	-0,1
Ökning av långfristiga skulder	-	-0,3	-	0,4
Amortering av långfristiga skulder	-1,6	-163,5	-4,8	-206,2
Amortering av kortfristiga skulder	-0,7	-	-21,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,3	-163,8	-26,6	-205,9
Minskning/ökning av likvida medel	-38,8	-41,7	-192,0	-6,0
Likvida medel vid periodens början	121,6	381,7	274,8	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	82,8	341,0	82,8	340,1

Översyn tillsammans med riktning framåt samt preliminärt resultat för Q3 2019 presenteras i samband med en kapitalmarknadsträff idag kl 11:30 – 14:00 CET. En webbcast från eventet publiceras på www.ssmlivinggroup.com omkring klockan 17:00 CET den 12 november 2019.

Fullständig kvartalsrapport för Q3 2019 publiceras den 19 november klockan 07:30 CET.

Denna information är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 november 2019 kl. 07:00 CET.

För mer information, vänligen kontakta:
 Ann-Charlotte Johansson
 Kommunikations- och IR-chef
 Telefon: +46 (0)761-65 17 71
 E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
 Twitter: @AnnCharlotteSSM