

**Tillägg avseende Amastens
uppköpserbudande till aktieägarna i
SSM**

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526 ("Amasten" eller "Bolaget") har den 14 oktober 2020 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902 ("SSM") att förvärva samtliga aktier i SSM i enlighet med de villkor som anges i den av Amasten upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 6 november 2020 ("Erbjudandet") ("Erbjudandehandlingen"). Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med det "Sammanslagna Bolaget" avses Koncernen med SSM som helägt dotterbolag eller Bolaget med SSM som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver.

Detta dokument (detta "Tillägg") utgör ett tillägg till Erbjudandehandlingen, vilken godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 6 november 2020 (Finansinspektionens diarienummer 20-22454) och ska läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även detta Tillägg. Informationen i detta Tillägg avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggets offentliggörande. Om det sker ytterligare väsentliga förändringar av informationen i Erbjudandehandlingen kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Vissa siffror i detta Tillägg, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I detta Tillägg används följande valutor: "svensk krona" eller "SEK" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Tillägg reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Tillägg och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Detta Tillägg, Erbjudandehandlingen, Erbjudandet, och alla eventuella avtal som ingåtts i samband med Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm utgivna av Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Amasten har, i enlighet med LUA, den 13 oktober 2020 åtagit sig att gentemot Nasdaq Stockholm följa Takeover-reglerna samt underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm får besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Amasten informerade Finansinspektionen om Erbjudandet och åtagandet gentemot Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2020. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i detta Tillägg som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Amastens och SSM:s kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Amasten har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Distribution av detta Tillägg och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Tillägg skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Tillägg (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Amasten avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Detta Tillägg utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i USA. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte, och kommer inte att, registreras under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovade, levererade eller på annat sätt överlämnas in i USA, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

I enlighet med svensk lag och praxis kan Amasten eller dess dotterbolag eller dess ombud (på uppdrag av Amasten eller, så som tillämpligt, dess dotterbolag) samt närstående till dess finansiella rådgivare, vid olika tidpunkter och på annat sätt än genom Erbjudandet, direkt eller indirekt utanför USA, förvärva eller låta förvärva aktier i SSM som omfattas av Erbjudandet eller andra värdepapper som går att utnyttja, konvertera till eller byta mot sådana aktier, före eller under den tid som Erbjudandet är möjligt att acceptera. Sådana förvärv kan antingen ske på den öppna marknaden eller genom privata sidoaffärer. Information om sådana förvärv eller arrangemang för förvärv kommer att offentliggöras enligt tillämpliga svenska regler.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Tillägg får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningsedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Tillägg eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

INNEHÅLL

TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLING.....	4
SAMMANFATTNING	5
VERKSAMHETSÖVERSIKT	6
UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....	7
OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT	13
BOLAGSSTYRNING.....	15
SSM:S DELÅRSRAPPORT FÖR DEN NIOMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2020	16
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	48
DEFINITIONER	49
ADRESSER.....	50

TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLING

Detta Tillägg utgör ett tillägg till Erbjudandehandlingen som upprättats med anledning av Amastens uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 6 november 2020 (Finansinspektionens diarienummer 20-22454).

Detta Tillägg har upprättats i enlighet med 2 a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 med anledning av (i) att Amasten offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 den 13 november 2020 (**”Amastens Delårsrapport”**), (ii) att SSM offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 den 12 november 2020 (**”SSM:s Delårsrapport”**) samt (iii) att Amasten offentliggjorde att Mikael Rånes har utsetts till tillförordnad VD den 16 november 2020 (**”VD-bytet”**). Amastens Delårsrapport har publicerats på Amastens webbplats, www.amasten.se. SSM:s Delårsrapport har publicerats på SSM:s webbplats, www.ssmlivinggroup.com, och finns inkluderad i sin helhet i detta Tillägg. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 november 2020 (Finansinspektionens diarienummer 20-25214) samt offentliggjordes den 17 november 2020 på nedan nämnda webbplatser.

Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för detta Tillägg. Erbjudandehandlingen och Tillägget finns tillgängliga på Amastens webbplats (www.amasten.se), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Acceptfristen för Erbjudandet (**”Acceptfristen”**) inleddes den 9 november 2020 och avslutas den 7 december 2020 klockan 15:00.

ÅTERKALLELSE

Aktieägare i SSM som har accepterat Erbjudandet före offentliggörande av detta Tillägg har, enligt Takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, dvs. senast den 24 november 2020.

I övrigt föreligger rätt att återkalla avgiven accept i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen, dvs. senast när Amasten har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under Acceptfristen, senast klockan 15:00 på Acceptfristens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Amasten har förbehållit sig rätten att frångå under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Aktieägare i SSM vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med detta Tillägg, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

SAMMANFATTNING

Informationen i Amastens Delårsrapport föranleder att Erbjudandehandlingens avsnitt "Sammanfattning" uppdateras enligt nedan. "Utvald finansiell information" under punkten finansiell nyckelinformation för emittenten kompletteras med information för perioden januari – september 2020 och ersätter tidigare angiven information för perioden januari – juni 2020.

Nyckelinformation om emittenten

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald finansiell information i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter

(TSEK)	För helåret som avslutades den 31 december			För de nio månadersperioder som avslutades den 30 september	
	2019	2018	2017	2020	2019
	<i>(reviderat)</i>			<i>(oreviderat)</i>	
Hyesintäkter	398 369	275 951	273 962	352 762	270 572
Resultat före skatt	515 452	231 315	60 747	598 789	469 090
Periodens resultat	424 253	211 819	45 978	476 647	383 798
Resultat per stamaktie före utspädning (SEK) ..	0,90	1,12	0,20	0,76	0,86
Resultat per stamaktie efter utspädning (SEK) .	0,87	1,03	0,18	0,74	0,83

Utvalda balansräkningsposter

(TSEK)	Per den 31 december			Per den 30 september	
	2019	2018	2017	2020	2019
	<i>(reviderat)</i>			<i>(oreviderat)</i>	
Summa tillgångar	6 876 178	3 965 084	3 298 541	10 026 984	7 628 023
Eget kapital	3 059 324	1 196 553	908 234	4 651 709	2 828 326

Utvalda kassaflödesposter

(TSEK)	För helåret som avslutades den 31 december			För de nio månadersperioder som avslutades den 30 september	
	2019	2018	2017	2020	2019
	<i>(reviderat)</i>			<i>(oreviderat)</i>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58 984	36 588	19 270	104 241	49 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 443	66 419	31 170	186 996	129 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 429 388	-429 040	-463 554	-2 175 994	-3 250 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 434 582	275 038	440 710	2 404 839	3 084 322

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Informationen om VD-bytet föranleder att delar av Erbjudandehandlingens avsnitt "Verksamhetsöversikt", på sidan 43, ersätts enligt nedan.

HISTORIK

Räkenskapsåret 2020

Väsentliga händelser efter utgången av kvartalet

Den 16 november 2020 offentliggjorde Amasten att styrelsen för Amasten utsett Mikael Rånes som tillförordnad verkställande direktör, i samband med att Jan-Erik Höjvall går i pension. Mikael Rånes är verksam som förvaltningschef med ansvar för förvaltningsorganisationen. Mikael Rånes kommer att kombinera uppdraget som förvaltningschef och tillförordnad VD fram till och med att VD utses.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Informationen i Amastens Delårsrapport föranleder att delar av Erbjudandehandlingens avsnitt "Utvald finansiell information", på sidorna 66-71, ersätts enligt nedan.

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som presenteras nedan har härletts från Koncernens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IFRS (de "Reviderade Årsredovisningarna") och Koncernens oreviderade koncernredovisning för de niomånadersperioder som avslutades 30 september 2020 och 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554) (de "Oreviderade Delårsrapporterna", och tillsammans med de Reviderade Årsredovisningarna, den "Historiska Finansiella Informationen"), alla vilka har granskats av Ernst & Young Aktiebolag såsom anges i deras tillhörande rapporter.

Bortsett från den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i denna Erbjudandehandling reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30				
	september		För helåren som avslutades den 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
	(oreviderat)		(reviderat)		
Hysesintäkter	352 762	270 572	398 369	275 951	273 962
Fastighetskostnader	-162 770	-132 504	-205 950	-139 390	-140 530
Driftsöverskott	189 992	138 068	192 419	136 561	133 432
Central administration	-28 487	-24 860	-34 686	-33 569	-47 446
Resultat från andelar i intressebolag	9 796	11 001	16 269	-522	-
Resultat bostadsproduktion	-933	-	-3 373	-305	-
Övriga rörelseintäkter	-	3	99	62	51
Finansnetto	-51 201	-59 486	-76 565	-63 550	-66 363
Finansiella kostnader av engångskaraktär	-	-	-9 991	-	-
Förvaltningsresultat	119 167	64 726	84 172	38 677	19 674
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	485 491	414 892	436 197	192 638	40 645
Värdetförändring finansiella derivatinstrument	-5 869	-10 528	-4 917	-	428
Resultat före skatt	598 789	469 090	515 452	231 315	60 747
Skatt	-122 142	-85 292	-91 199	-19 496	-14 769
Periodens resultat	476 647	383 798	424 253	211 819	45 978
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	476 647	383 798	424 253	211 819	45 978
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	107 167	52 726	68 172	22 677	3 674
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	464 647	371 798	408 253	195 819	29 978
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (SEK)	0,17	0,12	0,15	0,13	0,02
Resultat per stamaktie före utspädning (SEK)	0,76	0,86	0,90	1,12	0,20
Resultat per stamaktie efter utspädning (SEK)	0,74	0,83	0,87	1,03	0,18

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(TSEK)	Per den 30 september		Per den 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	23 781	23 997	23 823	27 619	-
Förvaltningsfastigheter	8 948 401	7 231 850	6 431 477	3 592 085	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 570	4 828	4 062	641	786
Andelar i intressebolag	295 611	118 108	123 415	76 646	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	54 856	72 999	73 598	79 169	50
Summa anläggningstillgångar	9 326 219	7 451 782	6 656 375	3 776 160	3 063 336
Varulager	-	947	-	947	408
Kundfordringar	19 802	12 817	6 729	8 033	1 925
Övriga fordringar	89 256	20 526	67 182	47 478	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 074	69 557	24 100	23 311	13 876
Likvida medel	537 633	72 434	121 792	109 155	196 738
Summa omsättningstillgångar	700 765	176 281	219 803	188 924	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR	10 026 984	7 628 063	6 876 178	3 965 084	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 651 709	2 828 326	3 059 324	1 196 553	908 234
Uppskjuten skatteskuld	282 401	179 635	164 177	96 971	81 050
Konvertibelt förlagslån	3 350	3 950	3 950	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	3 273 809	2 608 414	2 500 160	1 320 814	1 594 220
Finansiella derivatinstrument	10 786	10 528	4 917	-	-
Övriga långfristiga skulder	1 241	1 831	1 381	1 595	1 638
Summa långfristiga skulder	3 571 587	2 804 358	2 674 585	1 419 380	1 676 908
Kortfristiga räntebärande skulder	1 507 387	1 724 704	997 125	1 184 143	619 656
Leverantörsskulder	74 351	100 414	25 404	34 300	11 265
Skatteskuld	12 507	-	455	4 334	4 861
Övriga kortfristiga skulder	84 468	54 614	44 403	58 235	19 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 974	115 647	74 882	68 139	58 156
Summa kortfristiga skulder	1 803 687	1 995 379	1 142 269	1 349 151	713 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 026 984	7 628 063	6 876 178	3 965 084	3 298 541

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30				
	september		För helåren som avslutades den 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Driftsöverskott	189 992	138 068	192 419	136 561	133 432
Central administration	-28 487	-24 860	-34 686	-33 570	-47 446
Återläggning av avskrivningar	1 437	924	1 639	832	1 146
Bostadsproduktion	-933	-	-3 373	-305	-
Övriga rörelseintäkter/- kostnader	-	3	99	62	51
Betald ränta	-51 629	-60 840	-88 395	-63 145	-65 736
Betald skatt	-6 139	-4 062	-8 719	-3 847	-2 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	104 241	49 233	58 984	36 588	19 270
Förändringar rörelsefordringar	-50 848	-26 978	-37 395	-41 557	-9 140
Förändringar rörelseskulder	133 603	107 355	-14 146	71 388	21 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 996	129 610	7 443	66 419	31 170
Förvärv immateriella rättigheter	-	3 622	3 621	-27 619	-
Investering i befinliga fastigheter	-619 998	-253 071	-390 324	-131 297	-39 674
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 451 476	-3 230 235	-3 694 824	-610 459	-657 183
Avyttring av förvaltningsfastigheter	40 041	258 433	1 681 953	497 309	233 429
Förvärv av andelar i intressebolag	-162 400	-30 461	-30 500	-77 168	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-3 826	-3 826	-79 119	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	18 742	9 996	9 397	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-903	-5 111	-4 885	-687	-126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 175 994	-3 250 653	-2 429 388	-429 040	-463 554
Emission - stamaktier	1 131 738	1 263 975	1 454 518	-	-
Utdelning - preferensaktier	-12 000	-12 000	-16 000	-16 000	-16 000
Optionslikvid	-	-	-	-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder	-140	4 186	-214	-43	252
Upptagna lån	2 535 268	4 152 773	5 146 594	928 635	798 069
Amortering av lån	-1 250 027	-2 324 612	-4 150 316	-637 554	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 404 839	3 084 322	2 434 582	275 038	440 710
Periodens kassaflöde	415 841	-36 721	12 637	-87 583	8 326
Likvida medel vid periodens början	121 792	109 155	109 155	196 738	188 412
Likvida medel vid periodens slut	537 633	72 434	121 792	109 155	196 738

UTVALDA NYCKELTAL

Amasten använder så kallade icke IFRS-mått som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. Nedan nyckeltal anses vara av betydelse för investerare då de möjliggör en bättre bedömning av Bolagets finansiella ställning. Den information som presenteras i tabellen nedan har beräknats baserat på uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017 och uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för perioderna som avslutades den 30 september 2020 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019).

	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		För helåren som avslutades den 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
	(oreviderat)		(reviderat)		
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, MSEK	353	271	398	276	274
Driftsöverskott, MSEK	190	138	192	137	133
Förvaltningsresultat, MSEK	119	65	84	39	20
Direktavkastning, procent*	3,5	3,5	3,8	4,1	4,8
Värdeförändring fastigheter, MSEK	485	415	436	193	41
Periodens resultat, MSEK	477	384	424	212	46
Verkligt värde, MSEK (vid utgången av perioden)	8 948	7 232	6 431	3 592	3 063
Verkligt värde, SEK per kvm (vid utgången av perioden)	16 615	14 650	15 884	11 509	9 292
Antal lägenheter (vid utgången av perioden)	5 821	5 802	4 666	2 936	2 918
Uthyrbar area, kvm (vid utgången av perioden)	503 315	485 511	404 901	312 108	329 583
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent* (vid utgången av perioden)	91	93	93	91	93
Kassaflöde löpande verksamhet, MSEK	187	130	7	66	-28
Överskottsgrad, procent*	54	51	48	49	43
Finansiella uppgifter					
Avkastning på eget kapital, procent*	16,8	26,3	19,9	20,1	5,2
Belåningsgrad, procent* (vid utgången av perioden)	45,7	57,4	50,9	63,9	65,9
Medelränta, procent (vid utgången av perioden)	1,6	1,8	1,7	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, x*	3,4	2,2	2,1	1,6	1,3
Soliditet, procent* (vid utgången av perioden)	46,4	37,1	44,5	30,2	27,5
Aktierelaterade uppgifter, SEK/stamaktie					
Eget kapital	7,24	6,11	6,30	5,50	4,70
Förvaltningsresultat	0,17	0,12	0,15	0,13	0,02
Periodens resultat	0,76	0,86	0,90	1,12	0,20
Substansvärde (EPRA NAV)* (vid utgången av perioden)	7,72	6,56	6,64	6,09	5,28

* Utgör ett icke IFRS-mått. För avstämning och definition hänvisas till avsnitten ”– Avstämningstabeller” och ”– Finansiella och icke-finansiella definitioner”.

AVSTÄMNINGSTABELLER

Direktavkastning

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		För helåren som avslutades den 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
	(oreviderat)		(reviderat)		
Driftöverskott	189 992	138 068	192 419	136 561	133 432
Genomsnittligt verkligt värde fastigheter	7 326 483	5 360 080	5 011 781	3 327 293	2 800 850
Direktavkastning, procent	3,5	3,5	3,8	4,1	4,8

Ekonomisk uthyrningsgrad

(MSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september		2019		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Hyresvärde, uthyrda	524	492	419	282	284
Hyresvärde, vakanta	53	37	32	28	22
Hyresvärde, totalt	577	529	451	310	306
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent (vid utgången av perioden)	91	93	93	91	93

Överskottsgrad

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september		2019		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Driftöverskott	189 992	138 068	192 419	136 561	133 432
Hyresintäkter	352 762	270 572	398 369	275 951	273 962
Överskottsgrad, procent	54	51	48	49	49

Avkastning på eget kapital

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september		2019		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Periodens resultat	476 647	383 798	424 253	211 819	45 978
Genomsnittligt eget kapital	3 885 517	2 012 440	2 127 939	1 052 394	882 270
Avkastning på eget kapital, procent	16,8	26,3	19,9	20,1	5,2

Belåningsgrad

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september		2019		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Konvertibelt förlagslån	3 350	3 950	3 950	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	3 273 809	2 608 414	2 500 160	1 320 814	1 594 220
Kortfristiga räntebärande skulder	1 507 387	1 724 704	997 125	1 184 143	619 656
Likvida medel	-537 633	-72 434	-121 792	-109 155	-196 738
Nettoskuld	4 246 913	4 264 634	3 379 443	2 395 802	2 017 138
Förvaltningsfastigheter	8 948 401	7 231 850	6 431 477	3 592 085	3 062 500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	54 856	72 999	73 598	79 169	50
Andelar i intressebolag	295 611	118 108	123 415	76 646	-
Belåningsgrad, procent (vid utgången av perioden)	45,7	57,4	50,9	63,9	65,9

Räntetäckningsgrad

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september		2019		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Resultat före skatt	598 789	469 090	515 452	231 315	60 747
Räntekostnader	-50 278	-53 159	-77 818	-61 530	-62 646
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	485 491	414 892	436 197	192 638	40 645
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	-5 869	-10 528	-4 917	-	428
Förvaltningsresultat före räntekostnader	169 445	117 885	161 990	100 207	82 320
Räntetäckningsgrad, x	3,4	2,2	2,1	1,6	1,3

Soliditet

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september				
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Eget kapital	4 651 709	2 828 326	3 059 324	1 196 553	908 234
Summa tillgångar	10 026 984	7 628 063	6 876 178	3 965 084	3 298 541
Soliditet, procent (vid utgången av perioden)	46,4	37,1	44,5	30,2	27,5

Substansvärde (EPRA NAV)

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30		För helåren som avslutades den 31 december		
	september				
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(oreviderat)</i>		<i>(reviderat)</i>		
Eget kapital	4 651 709	2 828 326	3 059 324	1 196 553	908 234
Finansiella derivatinstrument	10 786	10 528	4 917	-	-
Uppskjuten skatteskuld	282 401	179 635	164 177	96 971	81 050
Preferensaktiekapital	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Antal utstående stamaktier, tusen	614 616	429 851	456 027	174 884	154 384
Substansvärde (EPRA NAV), SEK/stamaktie (vid utgången av perioden)	7,72	6,56	6,64	6,25	5,11

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Informationen i Amastens Delårsrapport föranleder att delar av Erbjudandehandlingens avsnitt "Operationell och finansiell översikt", på sidorna 77-79, ersätts enligt nedan.

Rörelseresultat för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 jämfört med den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2020 respektive 2019 och anger förändringen mellan perioderna i belopp om procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

(TSEK)	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Förändring	
	2020	2019	(belopp)	(%)
	<i>(oreviderat)</i>			
Hysesintäkter	352 762	270 572	82 190	30%
Fastighetskostnader	-162 770	-132 504	-30 266	23%
Driftöverskott	189 992	138 068	51 924	38%
Central administration	-28 487	-24 860	-3 627	15%
Resultat från andelar i intressebolag	9 796	11 001	-1 205	-11%
Resultat bostadsproduktion	-933	-	-933	-
Övriga rörelseintäkter	-	3	-	-
Finansnetto	-51 201	-59 486	8 285	-14%
Förvaltningsresultat	119 167	64 726	54 441	84%
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	485 491	414 892	70 599	17%
Värdetförändring finansiella derivatinstrument	-5 869	-10 528	4 659	-44%
Resultat före skatt	598 789	469 090	129 699	28%
Skatt	-122 142	-85 292	-36 850	43%
Periodens resultat	476 647	383 798	92 849	24%
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	476 647	383 798	92 849	24%

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var 353 MSEK, en ökning med 82 MSEK, eller 30 procent, jämfört med 271 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till större fastighetsbestånd under året. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 146 MSEK och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 74 MSEK.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var -163 MSEK, en ökning med -30 MSEK, eller 23 procent, jämfört med -133 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till större fastighetsbestånd under året.

Driftöverskott

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftöverskottet med 52 MSEK, eller 38 procent, för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020, från 138 MSEK för motsvarande period 2019 till 190 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftöverskottet med 82 MSEK och avyttrade fastigheter har reducerat driftöverskottet med 36 MSEK. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 54 procent jämfört med 51 procent för 2019.

Central administration

Kostnader för central administration för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var -28 MSEK, en ökning med -4 MSEK, eller 15 procent, jämfört med -25 MSEK för motsvarande period 2019. Detta

kunde främst hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under året i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter och därigenom högre administrativa kostnader.

Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var 10 MSEK jämfört med 11 MSEK för motsvarande period 2019. Resultat från andelarna i Studentbostäder i Sverige uppgick till 12 MSEK och från andelarna i SSM till -2 MSEK.

Finansnetto

Finansnetto för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var en kostnad på -51 MSEK, en minskning med 8 MSEK, eller -14 procent, jämfört med en kostnad på -59 MSEK för motsvarande period 2019. De lägre finansiella kostnaderna beror främst på lägre genomsnittliga räntor under 2020 och på att finansnettot för föregående år belastats med kostnader för lösen av lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden har jämfört med motsvarande period föregående år ökat från 2,2 till 3,4.

Förvaltningsresultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade förvaltningsresultatet med 54 MSEK, eller 84 procent, för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020, från 65 MSEK för motsvarande period 2019 till 119 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020. Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftöverskott.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen på Koncernens förvaltningsfastigheter för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var en nettoökning på 845 MSEK jämfört med en nettoökning på 415 MSEK för motsvarande period 2019, vilket motsvarar en tillväxt om 7,6 procent. Värdeuppgången beror förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Värdeförändringar finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen på finansiella derivatinstrument för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var en nettominusning på -6 MSEK jämfört med en nettominusning på -11 MSEK motsvarande period 2019. Nettominusningen för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 130 MSEK, eller 28 procent, för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020, från 469 MSEK för motsvarande period 2019 till 599 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020.

Skatt

Skatt för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 var -122 MSEK, en ökning med -37 MSEK, eller 43 procent, jämfört med -85 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 avsåg 18 MSEK aktuell skatt och 104 MSEK avsåg uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade totalresultatet med 93 MSEK, eller 24 procent, till 477 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020 jämfört med 384 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019.

BOLAGSSTYRNING

Informationen om VD-bytet föranleder att delar av Erbjudandehandlingens avsnitt "Bolagsstyrning", på sidorna 94-98, justeras på följande sätt. Tabellen över ledningen på sidan 94 ersätts med tabellen nedan. Därutöver tas även information om den tidigare verkställande direktören, Jan-Erik Höjvall, på sidorna 94-95, bort och informationen om Mikael Rånes, på sidan 98, uppdateras i enlighet med nedan.

LEDNING

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>Medlem sedan</u>
Mikael Rånes	Tillförordnad verkställande direktör och förvaltningschef	2018*
Hans Ragnarsson.....	CFO och vice verkställande direktör	2018
Malin Arnbom.....	Kommunikationsansvarig	2018
Magnus Jägre	IT- och hållbarhetschef	2018
Ellen Reichard.....	Affärsutvecklingschef	2018

* Förvaltningschef sedan 2018. Tillförordnad verkställande direktör sedan november 2020.

MIKAEL RÅNES

Född 1969. Tillförordnad verkställande direktör sedan 2020 och förvaltningschef sedan 2018.

Utbildning:	Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet.
Bakgrund:	Mikael Rånes har 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från egen verksamhet inom bygg- och fastigheter. Dessförinnan har Mikael arbetat som regionchef för Akelius fram till 2013.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Rånes Fastigheter AB, Rånes Management AB och Bohem RF Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för HR-Construction AB. Styrelseledamot för Amasten Skövde Klagstorpsvägen AB, Amasten Skövde Pilvägen AB, Bohem Pilvägen AB, Amasten Skövde Holding AB, Bohem Klagstorpsvägen AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

SSM:S DELÅRSRAPPORT FÖR DEN NIOMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2020

Informationen i SSM:s Delårsrapport föranleder att Erbjudandehandlingens avsnitt ”SSM:s delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020”, på sidorna 129-153, ersätts enligt nedan.



Delårsrapport januari – september 2020

”Stärkt resultat och finansiell ställning.”



Sammanfattning juli – september 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 32,0 (140,5) MSEK.
- Justerat rörelseresultat uppgick till 10,5 MSEK (-26,4). Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog med 23,3 MSEK till kvartalets resultat.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -35,2 MSEK (-31,1), projekt West Side Solna har påverkat positivt med 24,0 MSEK och produktionen av projekt Platform West har påverkat negativt med -20,9 MSEK.
- Bostadsrättsprojektet West Side Solna sålde slut och projektets samtliga 252 bostäder är tillträdna vid kvartalets utgång.
- SSM förvärvade samtliga aktier i hälftenägda JV-bolaget Studentbacken med cirka 280 byggrätter i Bromma, Sollentuna och Täby. Köpeskillingen uppgick till 2,0 MSEK.
- Stockholms stadsbyggnadsnämnd har inför fortsatt planarbete av centrala Telefonplan fattat beslut om att ersätta Tellus Towers två höga torn med en grupp av höga hus med cirka 20 – 30 våningar. SSM har påbörjat arbetet med att förnya den markanvisning som bolaget har med Stockholms stad för det aktuella området.

Sammanfattning januari – september 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 135,6 MSEK (176,2).
- Justerat rörelseresultat uppgick till 17,6 MSEK (-58,9). Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 49,2 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till -100,8 MSEK (-97,4), varav produktionsstart av bostadsrättsprojekt Platform West påverkade kassaflödet med -97,7 MSEK samtidigt som avyttring av projekt Bromma Square samt försäljning av halva projektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 75,9 MSEK.
- Bostadsrättsprojekt Platform West i Roslags-Näsby/Täby med 109 bostadsrätter produktionsstartades.
- Företrädesemission om 157,0 MSEK fulltecknades.
- Bolagets utestående obligationslån förlängdes med två år, fram till maj 2022. Bolaget har under maj och november 2020 amorterat 161,4 MSEK och obligationslånet uppgick vid delårsrapportens publicering till 207,6 MSEK.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSMs aktieägare erhöll den 14 oktober 2020 ett offentligt uppköperbudande från Amasten Fastighets AB som via dotterbolag har en aktiepost i SSM om 29,6 procent. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Gösta Welandsson med bolag som tillsammans direkt eller indirekt kontrollerar 45,4 procent av samtliga aktier och röster i SSM har oåterkalleligen åtagit sig att acceptera erbjudandet. Vidare har Länsförsäkringar Fondförvaltning som har en aktiepost i SSM om cirka 9,8 procent uttalat sig positivt till erbjudandet men har inte förbundit sig att acceptera erbjudandet. SSMs oberoende budkommitté kommer att offentliggöra sitt formella utlåtande om erbjudandet senast två veckor före utgången av acceptfristen för erbjudandet. För mer information om erbjudandet hänvisas till budgivarens webbplats.
- SSMs JV-projekt Elverket Nacka byter JV-partner när Amasten övertar nuvarande samarbetspartners andel i projektet i samband med detaljplan.

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	32,0	140,5	135,6	176,2	171,7	212,3
Nettoomsättning JV	99,2	42,2	449,2	54,0	1 029,6	634,3
Rörelseresultat	10,5	-377,7	14,3	-416,5	15,3	-415,5
Periodens resultat efter skatt	4,5	-381,6	-2,2	-427,0	-22,7	-447,5
Rörelsemarginal, %	32,7	-268,9	10,5	-236,3	8,9	-195,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	-43,6	0,9	-13,8	0,6	-7,4
Soliditet, %	48,7	36,5	48,7	36,5	48,7	34,0
Räntabilitet på eget kapital, %	3,8	-287,7	-0,7	-102,9	-5,6	-82,4
Resultat per aktie, SEK	0,10	-9,72	-0,04	-10,88	-0,47	-11,40
Resultatavräknade bostäder, antal	34	13	156	14	321	179
Produktionsstartade bostadsrätter, antal	-	-204	109	-204	109	-204
Bostadsrätter i produktion, antal	549	440	549	440	549	440
Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal	453	434	453	434	453	435
Sålda bostadsrätter i produktion, %	82,5	98,6	82,5	98,6	82,5	98,9
Produktionsstartade hyresrätter, antal	-	-94	-	-94	-	-94
Hyresrätter i produktion, antal	178	178	178	178	178	178

VD-kommentar



”Positiv resultatutveckling till följd av antal tillträden i brf-projekten West Side Solna och Metronomenen.”

”Investeringar i utvecklingsportföljen och stärkt finansiell ställning.”

”SSMs storägare Amasten offentliggjorde i oktober 2020 ett publikt bud på SSM.”

Stark marknad för bostadsrätter men osäkerhet kvarstår

Bostadsrättsmarknaden stärktes under tredje kvartalet. Transaktionsvolymen uppnådde nya rekordnivåer och prisnivån följde med uppåt. Den ökade spridningen av pandemin covid-19 under hösten innebär dock att det är för tidigt att dra slutsatsen att detta är en långsiktig stabilisering av Stockholms bostadsmarknad trots kvartalets positiva signaler. Tack vare att SSM idag har ställt om större delen av utvecklingsportföljen till hyresrättsprojekt har bolagets beroende av bostadsrättsmarknaden minskat avsevärt.

Stärkt resultat till följd av tillträden och optimerad verksamhet

Hyresrättsprojektet Täby Turf och inflyttningarna i bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen har bidragit till att nettoomsättningen har ökat betydligt under 2020. Totalt har 156 (14) bostäder tillträtts av bostadsköpare i de två bostadsrättsprojekten under årets första nio månader, varav 34 (13) under tredje kvartalet. På balansdagen är samtliga 252 bostadsrätter tillträdna i West Side Solna medan försäljning och tillträden i Metronomen bedöms fortsätta fram till halvårsskiftet 2021.

Kvartalets justerade rörelseresultat uppgick till 10,5 MSEK (-26,4 exklusive jämförelsestörande poster om -351,3 MSEK). Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog med 23,3 MSEK. Resultat och kassaflöde från dessa två projekt sker med viss fördröjning till följd av att projekten bedrivs i JV-struktur. Ingen resultatavräkning har skett i Täby Turf på grund av projektets produktionsfas. Den positiva resultatutvecklingen följer även av en optimerad organisation, sänkta fasta kostnader och reducerade risker i projektportföljen.

Investering i utvecklingsportfölj samt stärkt finansiell ställning

SSM har under året betydligt stärkt bolagets finansiella ställning. Kassaflödet från den löpande verksamheten har påverkats av framåtriktade investeringar i projekt under utveckling och i produktionsstart av bostadsrättsprojektet Platform West. Utöver koncernens likvida medel hade SSMs JV-bolag 430,0 MSEK i likvida medel på balansdagen.

Efter det tredje kvartalets utgång har bolagets obligationslån amorterats med 69,2 MSEK och vid delårsrapportens publicering uppgick obligationslånet till 207,6 MSEK.

SSMs storägare Amasten har lagt ett publikt bud på SSM

Amasten Fastighets AB (publ), som idag äger 29,6 procent i SSM, offentliggjorde den 14 oktober 2020 ett publikt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden och Gösta Welandsson med bolag som tillsammans kontrollerar 45,4 procent av samtliga aktier och röster i SSM har därutöver oåterkalleligen åtagit sig att acceptera erbjudandet. Vidare har Länsförsäkringar Fondförvaltning, med en aktiepost om cirka 9,8 procent i SSM, uttalat sig positivt till erbjudandet men har inte förbundit sig att acceptera erbjudandet. Erbjudandet omfattar överlåtelse av samtliga utestående aktier i SSM mot ett vederlag om 1,20 nya stamaktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM.

Jag ser budet som ett bevis för att det omställningsarbete vi drivit sedan mitt tillträde i juni 2019 uppskattats av bolagets största ägare. Styrelsen i SSM har tillsatt en oberoende budkommitté som avser att offentliggöra sin rekommendation om budet senast två veckor innan acceptperiodens utgång.

Mattias Lundgren
VD & koncernchef



Storstockholms bostadsmarknad

”Förtroendet för bostadsmarknaden har återhämtat sig starkt under kvartalet, vilket bekräftas av hög transaktionsvolym och stigande priser.”

Behovet av bostäder i Storstockholm är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande närmare 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov.

Hushållens förtroende har återhämtat sig starkt

SEBs Boprisindikator från oktober 2020 visade att hushållens förtroende för bostadsmarknaden återhämtat sig starkt och är nu på en betydligt högre nivå än innan pandemin covid-19 slog till i början av året. Bostadsmarknaden är för närvarande väldigt stark med stigande priser. Låga räntor, stor efterfrågan och den faktiska prisutvecklingen driver hushållens snabbt stigande förväntningar på bopriserna anger SEB vidare i sin rapport.

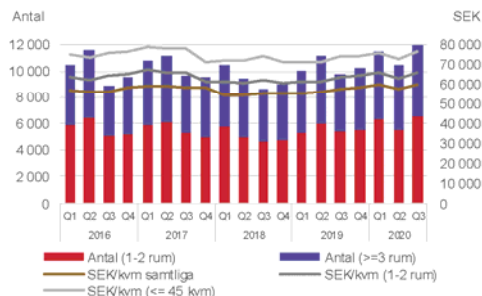
Nyproducerade hyresrätter ökar i andel förmedlade bostäder

Nyproducerade hyresrätter utgör en allt större andel av förmedlade hyresrätter i regionen. Stockholms bostadsförmedling, som bedöms förmedla cirka hälften av Stockholms hyresrätter, ökade antalet förmedlade hyresrätter under Q3 2020 till 4 561 (3 695) hyresrätter, varav 679 (556) stycken var nyproducerade. Motsvarande uppgift för perioden januari till september 2020 uppgick till 12 975 (11 041) stycken hyresrätter, varav 2 382 (2 064) stycken var nyproducerade.

Ökade priser på en transaktionsintensiv bostadsmarknad

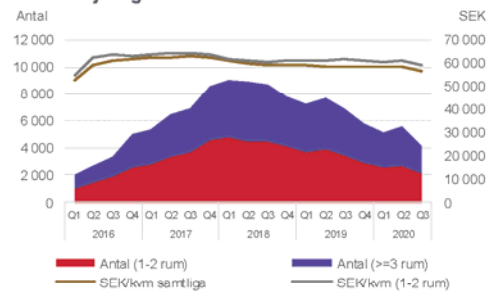
Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm med 9,5 procent under årets första nio månader och uppgick till 33 893 (30 949) stycken. Under Q3 2020 såldes 11 952 (9 782) bostadsrätter, varav 6 612 (5 436) stycken utgjordes av ett och två rum. Genomsnittligt pris för ett och två rum ökade med 3,7 procent under tredje kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 66 136 (63 776) SEK/m². För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset med 2,4 procent till 76 443 (74 644) SEK/m². Baserat på statistik från Booli såldes 1 652 (1 424) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under Q3 2020. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 4 172 (6 862) stycken bostadsrätter vid utgången av Q3 2020.

Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik, oktober 2020

Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm



Källa: Booli, oktober 2020



Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sålda		Säljgrad per 30/9 2020, %
						Under Q3 2020	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906 Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q3 2020	13	252	100,0
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612 Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q2 2021	7	152	80,9
Platform West	Brf	109	4 901 Täby	Q2 2020	Q4 2021	-	49	45,0
Summa		549	24 419				453	82,5
Täby Turf	Hr	178	8 701 Täby	Q3 2019	Q3 2021 - Q4 2021	n/a	178	100,0
Summa		178	8 701				178	100,0

PROJEKT UNDER UTVECKLING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
						produktionsstart	första inflyttning
Sollentuna Hills	Hr	94	5 890 Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2021	2023
Sollentuna Quarters	Hr	94	5 070 Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2021	2023
Kandidaten	Hr	77	2 300 Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022
The Loft	Hr	134	3 264 Täby	Planskede	Förvärsavtal	2021	2023
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19 019 Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024
Spånga Studios	Hr	167	6 440 Spånga	Samråd	Lagfart	2021	2024
Kosmopoliten	Brf	204	10 122 Kista	Samråd	Markanvisning	2022	2024
Tellus Towers (JV)	Brf/Hr	800	40 000 Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Urbaniten	Brf	250	12 700 Hägersten	Samråd	Förvärsavtal	2022	2025
Wiking	Hr	150	7 000 Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025
Akalla City	Hr	190	8 700 Akalla	Planskede	Lagfart	2023	2026
Älvsjö Quarters (JV)	Hr	516	21 000 Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Järla Station (JV)	Brf	159	6 644 Nacka	Startskede	Lagfart	2025	2027
Sjöstadshöjden	Brf	150	12 000 Hammarby Sjöstad	Förstudie	Markanvisning	2025	2027
Summa		3 471	160 149				
Summa		4 198	193 269				

PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

Projektnamn	Upplåtelseform	Bostäder	BOA Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
						produktionsstart	första inflyttning
East Side Spånga	Hr	237	7 500 Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Järnet	Brf	240	11 550 Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	n/a	n/a
Tentafabriken	Brf	72	1 828 Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	n/a	n/a
Örjan	Hr	170	5 370 Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Summa		719	26 248				

Information om respektive projekt 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 vissa projekt är i planeringsfas och planen därför kan komma att förändras.

Under Q3 2019 genomförde SSM en översyn av bolagets verksamhet och omvärld. Översynen resulterade i att en större andel projekt destinerades till att bli hyresrättsprojekt samt att ett antal projekt fortsatt behöver utvärderas. Projekt under utvärdering utgår ur den aktiva projektportföljen fram till dess att utvärderingen är klar.

Produktionsstartade projekt omfattar projekt där det finns påbörjad byggnation. Sålda bostadsrätter definieras som antal legalt bindande avtal (förhands- eller upplåtelseavtal) tecknade med slutkund.

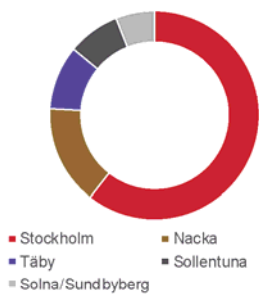
(*) I slutet av september 2020 fattade Stockholms stadsbyggnadsnämnd beslut inför fortsatt planarbete för centrala Telefonplan, vilket innebär att utformningen av JV-projektet Tellus Towers kommer att ändras. Av beslutet följer att områdets tidigare planerade 1 500 bostäder justeras till cirka 1 000 bostäder samt att en grupp av höga hus med cirka 20 – 30 våningar ersätter Tellus Towers två höga torn. Uppgift om antal byggrätter i Tellus Towers är därmed bedömda utifrån en pro rata-andel baserat på områdets justerade planerade antal bostäder.

(JV). SSM bedriver JV-samarbeten. Per 30 september 2020 pågår JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Clear Real Estate Holding (Älvsjö Quarters) samt Libu Invest (Elverket Nacka). JV-partner i projekt Elverket Nacka kommer i samband med detaljplan att byta från Libu Invest till Amasten Bostäder. JV-samarbetet med Student Hill avslutades under juli 2020 varvid SSM övertog de tre gemensamma utvecklingsprojekten Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten i sin helhet.

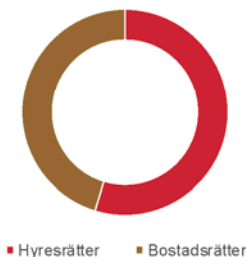
Portföljutveckling

”Samtliga bostäder är sålda och tillträdna i bostadsrättsprojektet West Side Solna”.

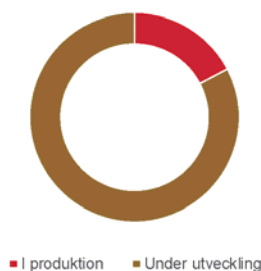
Andel byggrätter, per kommun



Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



Andel byggrätter i projektens olika utvecklingskede



SSM har ett tydligt fokus på utveckling av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. En strategiförändring som bolaget successivt har ställt om till sedan hösten 2019. Merparten av utvecklingsprojekten är i dagsläget inriktade på hyresrättsprojekt. Den strategiska förändringen syns ännu inte fullt ut i projekt som är under produktion, där 549 bostäder av totalt 727 bostäder är bostadsrätter.

Under kvartalet har 14 stycken bostadsköpare tillträtt sina bostäder i bostadsrättsprojektet West Side Solna. Projektet är därmed slutsålt och färdiginflyttat. Säljgraden i projekt Metronomen uppgår till 80,9 procent och på balansdagen har totalt 82 bostadsköpare tillträtt sina bostäder, varav 20 stycken under Q3 2020. Platform West produktionsstartades under andra kvartalet 2020 och har redan en försäljningsgrad om 45,0 procent. Tillträden i projektet beräknas till senare delen av Q4 2021. Den sammanlagda säljgraden för bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 82,5 procent på balansdagen.

Hyresrättsprojektet Täby Turf, som tillträdades av bostadsbolaget Wilhem Q3 2019, planeras vara inflyttningsklart under senare delen av 2021. Projektets produktion har haft produktionsstörning i form av försenad stomresning till följd av den rådande pandemin.

I slutet av september 2020 tog Stockholms stadsbyggnadsnämnd beslut inför fortsatt planarbete för centrala Telefonplan, vilket innebär att utformningen av JV-projektet Tellus Towers kommer att ändras. Av beslutet följer att områdets tidigare planerade 1 500 bostäder justeras till cirka 1 000 bostäder samt att en grupp av höga hus med cirka 20 – 30 våningar ersätter Tellus Towers två höga torn. Nämndens beslut syftar till att skapa en ökad variation av bostäder och att huskropparna i större utsträckning kommer vara i linje med Stockholms nuvarande stadssiluett. SSM är i grunden positiv till att det nu finns ett beslut om att fortsätta driva detaljplanen om än i en annan form och har påbörjat arbetet med att förnya den markanvisning bolaget har med Stockholms stad.

Vid halvårsskiftet 2020 avslutades JV-samarbetet med Student Hill och SSM förvärvade och tillträdde samtliga aktier i det hälftenägda JV-bolaget Studentbacken under tredje kvartalet. Förvärvet omfattade även de gemensamma utvecklingsprojekten Kandidaten, Tentafabriken och The Loft. I samband med detaljplan för projekt Elverket Nacka kommer JV-partner att byta från Libu Invest till Amasten Bostäder efter en överenskommelse som skedde mellan de två parterna i oktober 2020.

Vid ingången av kvartalet fanns fyra projekt under utvärdering och som därmed inte utgör en del av den aktiva utvecklingsportföljen. Under Q1 2020 tecknade SSM ett samarbetsavtal avseende överlåtelse av projektet Järnet i Ulvsunda, Bromma, varför även detta projekt har lämnat bolagets aktiva utvecklingsportfölj. Fyra projekt kvarstår fortsatt för utvärdering vid balansdagen.

Vid kvartalets utgång uppgick den aktiva projektportföljen till 4 198 (4 518) byggrätter, fördelade på för SSM relevanta mikromarknader. Lite mer än hälften av de 3 471 byggrätter som är under utveckling projekteras till att bli hyresrätter.

Urval av projekt i produktion

West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter och har en Urban Score om 100 poäng. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ett- och tvåor med en BOA om 23 – 56 m². De flesta av bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av en gemensam terrass och utomhuspool. Projektets höga Urban Score följer av dess centrala läge vid tunnelbana, närhet till vardagsjänster och rekreation samt gemensamhetsytor. Under en sommar som har präglats av "hemester" har nyinflyttade boende frekvent nyttjat föreningens pool. Under kvartalet såldes de sista lägenheterna i projektet och per 30 september 2020 har samtliga bostadsköpare tillträtt sina bostäder, varav 14 under kvartalet. Projektet närmar sig färdigställande och har drivits i samarbete med Alecta.



west side solna



metronomen

Metronomen (Telefonplan), består av 188 bostadsrätter och har en Urban Score om 100 poäng. 91 procent av bostäderna är ett- och tvåor, de flesta med egen balkong och en BOA om 29 – 63 m². Sociala ytor finns i form av en gemensam takterrass. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område som präglas av Konstfacks närvaro. Säljgraden uppgår till 80,9 procent per 30 september 2020. Inflyttningarna i projektet påbörjades i mars 2020 och sker successivt i samband med att bostäderna färdigställs och i takt med fortsatt försäljning i projektet. Hitintills har 82 bostadsköpare tillträtt sina bostäder, varav 20 hushåll under kvartalet. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

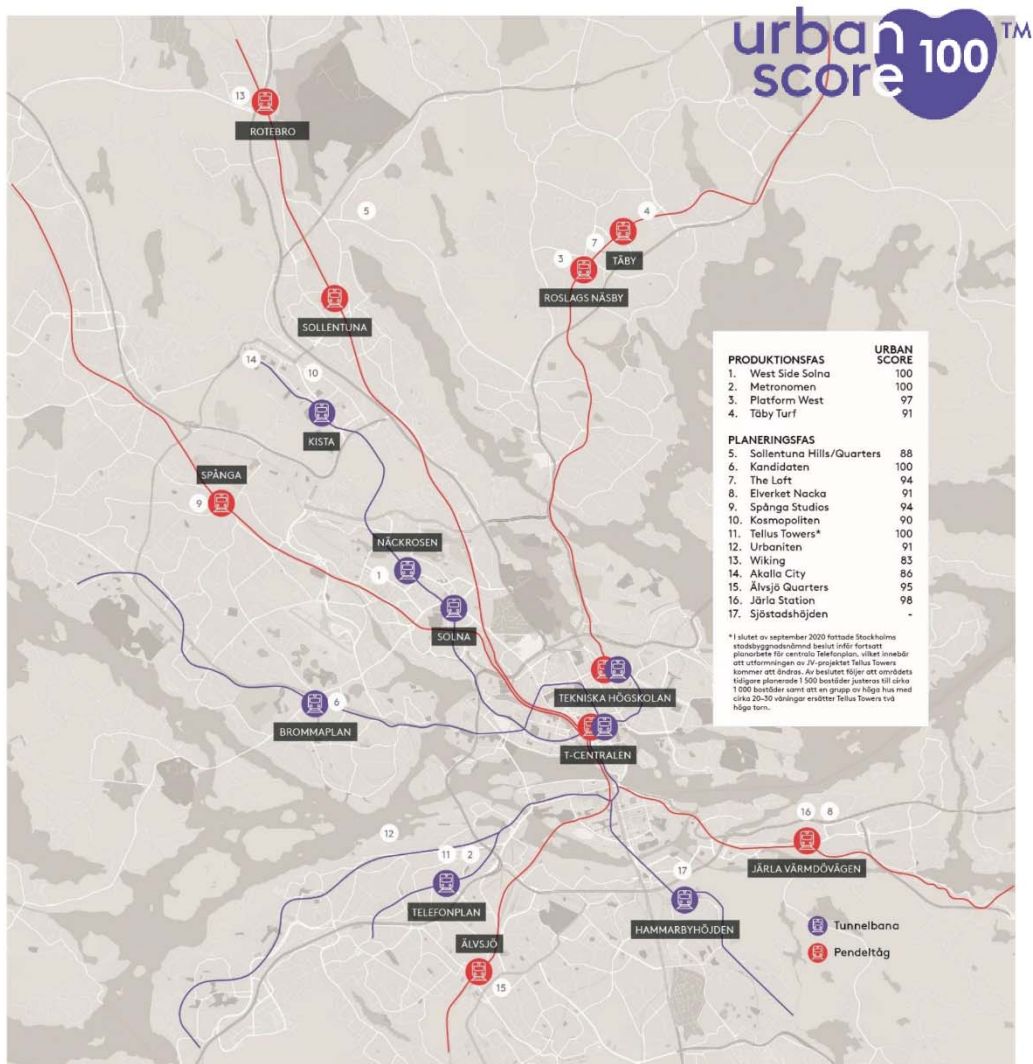
Plattform West (Täby), består av 109 bostadsrätter och har 97 poäng i Urban Score. Projektet är beläget i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsby station. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa fram med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en BOA om 26 – 50 m², majoriteten med egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras för kommersiella lokaler med utsikt över det nya torget vilket skapar goda förutsättningar för bland annat uteserveringar. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad Silver. Försäljningsgraden uppgår till 45,0 procent per den 30 september 2020 och inflyttning beräknas till Q4 2021. Projektet bedrivs i egen regi.



plattform west

Projektportfölj

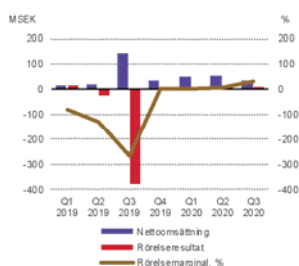
SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20–44 år med "normala" inkomster. I syfte att styra och optimera bolagets boende-koncept, baserat på målgruppens preferenser, används ett egenutvecklat och transparent index – Urban Score™. Indexet bedömer fyra, för målgruppen, relevanta områden; *mobilitet, vardagsjänster, gemenskap och hälsa*. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna och hållbara bostadsval, så anger det även bolagets strategiska riktning vid förvärv av byggrätter samt produktutveckling under projektens utvecklingsfas. SSMs målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.





Kommentarer till resultatutveckling

Nettomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, per kvartal



Juli – september 2020

Nettomsättning och resultat

Koncernens nettomsättning uppgick till 32,0 MSEK (140,5), varav hyresrättsprojektet Täby Turf bidrog med 21,6 MSEK. Övriga intäkter består framförallt av fakturering av tid och omkostnader till JV-projekt samt hyror från projektfastigheter.

Bruttoresultatet uppgick till 1,0 MSEK (-193,6 varav jämförelsestörande poster om totalt -191,2 MSEK). Till följd av Täby Turfs produktionsstatus skedde ingen vinstavräkning i projektet under kvartalet.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -14,2 MSEK (-19,6). Försäljnings- och administrationskostnader har minskat mellan kvartalen. Dessutom aktiveras administrations- och lönekostnader i lägre utsträckning, dessa uppgick under kvartalet till 3,5 MSEK (8,5). Se även not 5 Fördelning av försäljnings- och administrationskostnader. Jämförelseperiodens utfall innehåller jämförelsestörande kostnader för omstrukturering om -1,1 MSEK.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 14,0 MSEK (-134,2 varav jämförelsestörande poster om totalt -134,2 MSEK avseende omvärdering av tilläggsköpeskilling för Tellus Towers). Kvartalets utfall härrör sig från försäljning av reverser (värdet av marken) som skett inom ramen för projekt Metronomen till projektets JV-partner. Vinsten från försäljningen avräknas successivt i takt med att bostadsrätterna tillträds och projektet färdigställs.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 9,6 MSEK (-30,3). Under kvartalet har 14 tillträdde bostadsrätter i West Side Solna bidragit med 9,1 MSEK i resultatandel. I bostadsrättsprojektet Metronomen har 20 bostadsköpare tillträtt sina bostäder under kvartalet. En prognostiserad och redan kostnadsförd förlustentreprenad i Metronomen leder till att projektet inte ger någon vinst via resultatandel från joint venture. Projektet har dock bidragit med ett positivt nettobidrag om 13,7 MSEK till kvartalets resultat, fördelat på 14,0 MSEK från övriga rörelseintäkter (se ovan) samt en negativ resultatandel om -0,3 MSEK till följd av prognostiserade kostnadsökningar under kvartalet. Se även not 6 Innehav i joint ventures för sammandrag av resultaträkning samt balansräkning. Jämförelsekvartalets utfall innehåller jämförelsestörande poster i form av omvärdering av JV-andelar och -fordringar om -24,8 MSEK.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 10,5 MSEK (-377,7 varav jämförelsestörande poster om -351,3 MSEK avseende omvärdering av projektfastigheter) vilket huvudsakligen kan förklaras med tillträden i projekten West Side Solna och Metronomen. Rörelsemarginalen uppgick till 32,7 procent. Justerat rörelseresultat uppgår till 10,5 MSEK (-26,4).

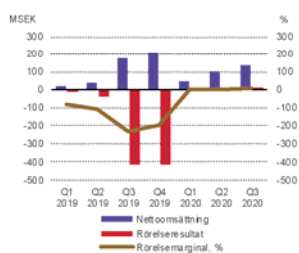
Kvartalets resultat uppgick till 4,5 MSEK (-381,6) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -6,0 MSEK (-5,9) samt inkomstskatt med 0,0 MSEK (2,1).

Se delårsrapport Q3 2019 för en mer utförlig information avseende jämförelsestörande poster för tredje kvartalet 2019. Avstämning av justerat rörelseresultat finns även att tillgå i rapporten alternativa nyckeltal på www.ssmilivinggroup.com.

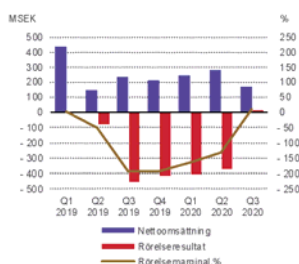


Januari – september 2020

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal per halvår



Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12 månader



Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 135,6 MSEK (176,2). Intäkterna för perioden utgörs huvudsakligen av hyresrättsprojektet Täby Turf. Övriga intäkter består framförallt av fakturering av tid och omkostnader till JV-projekt samt hyror från projektfastigheter.

Bruttoresultatet uppgick till 15,4 MSEK (-183,6) och bruttomarginalen till 11,4 procent (-104,2). Återlämning av projektet Täby Market till Täby kommun påverkade bruttoresultatet med 8,7 MSEK genom återföring av tidigare genomförd nedskrivning. Jämförelseperiodens utfall innehåller jämförelsestörande poster om totalt -191,2 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -48,5 MSEK (-49,3). Kostnader för omstruktureringar uppgick till -3,3 MSEK (-7,4). Försäljnings- och administrationskostnader har minskat mellan perioderna. Dessutom aktiveras administrations- och lönekostnader i lägre utsträckning, dessa uppgick under perioden till 18,6 MSEK (47,2). Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 38,1 MSEK (-134,2). Periodens utfall härrör sig från försäljning av reverser (värdet av marken) som skett inom ramen för projekt Metronomen till projektets JV-partner. Vinsten från försäljningen avräknas successivt i takt med att bostadsrätterna tillträds och projektet färdigställs. Jämförelseperiodens utfall innehåller en jämförelsestörande post i form av omvärdering av tilläggsköpeskilling Tellus Towers om -134,2 MSEK.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 9,4 MSEK (-49,5). Under perioden har 74 tillträdde bostadsrätter i West Side Solna bidragit med 17,6 MSEK i resultatandel. I bostadsrättsprojektet Metronomen har 82 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. En prognostiserad och redan kostnadsförd förlust-entreprenad i projektet Metronomen leder till att projektet inte ger någon vinst via resultatandel från joint venture. Projektet har dock bidragit med ett positivt nettobidrag om 31,6 MSEK till periodens resultat, fördelat på 38,1 MSEK från övriga rörelseintäkter (se ovan) samt en negativ resultatandel om -6,4 MSEK till följd av prognostiserade kostnadsökningar. Se även not 6 Innehav i joint ventures för sammandrag av resultat- och balansräkning. Jämförelseperiodens utfall innehåller jämförelsestörande poster i form av omvärdering av JV-andelar och -fordringar om -24,8 MSEK.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 14,3 MSEK (-416,5). Ökningen kan huvudsakligen förklaras med att 156 bostadsrätter i JV-projekt har tillträts av bostadsköpare under perioden. Rörelsemarginalen uppgick 10,5 procent. Jämförelseperiodens utfall innehåller jämförelsestörande poster om totalt -357,6 MSEK. Justerat rörelseresultat uppgår till 17,6 MSEK (-58,9).

Periodens resultat uppgick till -2,2 MSEK (-427,0) och har påverkats av finansiellt netto uppgående till -16,5 MSEK (-13,0). Jämförelseperiodens finansiella netto innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK.

Se delårsrapport Q3 2019 för en mer utförlig information avseende jämförelsestörande poster för jämförelseperioden. Avstämning av justerat rörelseresultat finns även tillgängligt i rapporten alternativt nyckeltal på www.ssmilivinggroup.com.



Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 4 198 byggrätter (4 518) i projektportföljen. Vid periodens utgång var 727 bostäder (618) i produktion. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 82,5 procent (98,6).

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick vid periodens utgång till 381,1 MSEK (305,9). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till investeringar i projektet Plattform West (97,8 MSEK), att hälften av aktierna i Älvsjö Quarters avyttrats och projektet därefter omklassificerats till innehav i joint venture (-64,4 MSEK) samt förvärv av Student Hills andel i joint venture Studentbacken (21,7 MSEK). Parallellt med dessa förändringar pågår löpande projektering i bolagets projekt vilket leder till ökade tillgångsvärden.

Kapitalbindningen i joint ventures samt fordringar på joint ventures uppgick vid periodens utgång till 287,3 MSEK (302,8). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till avyttring av JV-andel i projektet Bromma Square (-45,5 MSEK), avyttring av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters (33,5 MSEK), utlåning till JV Elverket (30,5 MSEK), förvärv JV-andel i Studentbacken (-22,6 MSEK), kostnadsökningar i projektet Metronomen och omkostnader i samt utlägg för JV Partners Group (-10,1 MSEK) samt förvärv av JV-andel i Turbinhallen (-8,0 MSEK).

Utöver koncernens likvida medel hade SSMs JV-bolag 430,0 MSEK i likvida medel på balansdagen.

SSM har under november 2020 flyttat till nya och storleksmässigt mer anpassade kontorslokaler. Det nya hyresavtalet tillträdts efter periodens utgång varför ingen nyttjanderätts tillgång/skuld har redovisats i kvartalet. Effekten av att hyresavtalet avseende bolagets tidigare kontorslokaler inte kommer förlängas innebär att nyttjanderätts tillgång/skuld i kvartalet justerats med -12,6 respektive -13,9 MSEK. I Q4 2020 kommer effekten av tillträdet medföra att tillgångsposten ökar med cirka 11,5 MSEK och skulden med cirka 12,3 MSEK.



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 414,4 MSEK (463,5) varav obligationslånet utgjorde 275,4 MSEK (367,6). Under 2019 återköpte SSM egna utestående obligationer till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK för 21,8 MSEK, det vill säga det genomsnittliga volymvägda återköpspriset motsvarade 70,4 procent av det nominella beloppet.

Under Q1 2020 förlängde SSM bolagets utestående obligationslån med oförändrad ränta och två års löptid fram till maj 2022. Bolaget har under maj och november 2020 amorterat totalt 161,4 MSEK och obligationslånet uppgick vid delårsrapportens publicering till 207,6 MSEK. SSM har fortsättningsvis förbundit sig att amortera 69,2 MSEK halvårsvis, med nästa amortering i maj 2021 och sista amortering i maj 2022.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för kvartalet till -35,2 MSEK (-31,1). Större poster som har påverkat kassaflödet inkluderar utdelning från JV Alecta (24,0 MSEK), bruttoinvesteringar i projekt Plattform West (-20,9 MSEK). Tillträden från bostadsrättsprojektet Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under perioden då likvida medel kvarstår i JV-bolaget.

Kassaflödet från löpande verksamhet under perioden uppgick till -100,8 MSEK (-97,4). Större poster som har påverkat kassaflödet inkluderar bruttoinvesteringar i projekt Plattform West (-97,7 MSEK), avyttring av projekt Bromma Square (42,9 MSEK), försäljningen av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters (33,0 MSEK), utdelning från JV Alecta (24,0 MSEK) samt återlämning av projektet Täby Market (8,7 MSEK). Tillträden från bostadsrättsprojektet Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under perioden då likvida medel kvarstår i JV-bolaget.

Nyemissionen tillsammans med kassaflöden i samband med färdigställande av projekten West Side Solna och Metronomen bedöms tillföra tillräckligt med likvida medel för att fullfölja bolagets affärsplan.

Övrig information



Säsongsvariationer

SSMs verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekter på enskilda kvartal beroende av när projekten färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl innevarande period som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -7,2 MSEK (-249,9).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 845,5 MSEK (778,2). Eget kapital uppgick per balansdagen till 521,6 MSEK (393,3).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 4 personer (3).

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för tredje kvartalet till 38 personer (54) varav 18 personer (23) var kvinnor och för perioden januari – september 2020 till 39 personer (58) varav 18 personer (24) var kvinnor.

Det färre antalet medarbetare följer av naturlig avgång, organisationsanpassningar samt avyttring av entreprenadverksamhet.

Transaktioner med närstående

SSM har under perioden genomfört sedvanliga närståendetransaktioner 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 resultattillväxt även beakta riskfaktorer. Den översyn som gjordes av SSMs verksamhet under 2019 resulterade i beslut om optimeringar av affärsmodellen för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar.

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 följer kontinuerligt utvecklingen av pandemin covid-19 och dess möjliga konsekvens på bolagets verksamhet. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader för information om det statliga stöd som bolaget mottagit under 2020.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenteras i årsredovisning 2019 i not 15 Finansiell riskhantering.

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen till 58,9 MSEK fördelat på totalt 58 878 813 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK. Under året har större ägarförändringar skett och Eurodevelopment Holding AG har avyttrat hela sitt aktieinnehav om 68,9 procent av kapital och röster i bolaget. Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är nya storägare med ett innehav vardera om 29,6 procent. Befintlig aktieägare Gösta Welandsson med bolag har utöver detta ökat sitt innehav till totalt 12,4 procent (varav 2,7 procent ägs av Weland Holding via kapitalförsäkring). Ingen annan aktieägare äger mer än 10,0 procent av kapital och röster.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSMs aktieägare erhöll den 14 oktober 2020 ett offentligt uppköpererbjudande från Amasten Fastighets AB som via dotterbolag har en aktiepost i SSM om 29,6 procent. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Gösta Welandsson med bolag som tillsammans direkt eller indirekt kontrollerar 45,4 procent av samtliga aktier och röster i SSM har oåterkalleligen åtagit sig att acceptera erbjudandet. Vidare har Länsförsäkringar Fondförvaltning, med en aktiepost i SSM om cirka 9,8 procent, uttalat sig positivt till erbjudandet men har inte förbundit sig att acceptera erbjudandet. SSMs oberoende budkommitté kommer att offentliggöra sitt formella utlåtande om erbjudandet senast två veckor före utgången av acceptfristen för erbjudandet. För mer information om erbjudandet hänvisas till budgivarens webbplats.

SSMs JV-projekt Elverket Nacka byter JV-partner när Amasten övertar nuvarande samarbetspartners andel i projektet i samband med detaljplan.

Den 28 oktober 2020 godkände bolagets obligationsinnehavare en ändring av obligationslänets villkor i syfte att notera obligationerna vid Nasdaq First North. SSM har påbörjat arbetet med att notera obligationerna.

Koncernens rapport över totalresultatet



(MSEK)	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	4	32,0	140,5	135,6	176,2	171,7	212,3
Kostnad för produktion och förvaltning		-31,0	-334,1	-120,2	-359,8	-152,3	-391,9
Bruttoresultat		1,0	-193,6	15,4	-183,6	19,4	-179,5
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-14,2	-19,6	-48,5	-49,3	-68,1	-68,8
Resultatandel i joint ventures	6	9,6	-30,3	9,4	-49,5	25,9	-33,0
Övrig rörelseintäkt/-kostnad		14,0	-134,2	38,1	-134,2	38,1	-134,2
Rörelseresultat		10,5	-377,7	14,3	-416,5	15,3	-415,5
Finansiella intäkter		3,2	2,7	13,0	16,1	16,3	19,4
Finansiella kostnader		-9,2	-8,6	-29,5	-29,1	-53,6	-53,2
Finansiella poster – netto		-6,0	-5,9	-16,5	-13,0	-37,4	-33,8
Resultat före skatt		4,5	-383,6	-2,2	-429,5	-22,1	-449,3
Inkomstskatt		0,0	2,1	-0,0	2,4	-0,6	1,8
PERIODENS RESULTAT		4,5	-381,6	-2,2	-427,0	-22,7	-447,5
Resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		4,5	-301,6	-2,2	-427,0	-22,6	-447,5
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	-	-	-0,0	-0,0
PERIODENS RESULTAT		4,5	-381,6	-2,2	-427,0	-22,7	-447,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		0,10	-9,72	-0,04	-10,88	-0,47	-11,40
Antal aktier vid periodens slut		58 878 813	39 252 542	58 878 813	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden		58 878 813	39 252 542	51 324 525	39 252 542	48 290 038	39 252 542

Koncernens rapport över finansiell ställning



(MSEK)	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	1,9	4,0	2,6
Summa immateriella tillgångar	1,9	4,0	2,6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,1	0,2	0,2
Nyttjanderätter	14,7	40,2	30,2
Summa materiella anläggningstillgångar	14,7	40,4	30,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	156,2	138,0	130,6
Fordringar hos joint ventures	115,0	147,0	129,3
Övriga långfristiga fordringar	-	81,6	82,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	271,1	366,5	342,3
Summa anläggningstillgångar	287,8	410,9	375,3
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	378,4	303,2	313,8
Färdigställda bostäder	5,9	2,8	2,8
Summa varulager	384,3	305,9	316,6
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	12,8	67,5	16,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	-	10,5	0,4
Fordringar hos joint ventures	16,2	17,8	19,1
Skattefordringar	1,8	1,1	0,9
Övriga fordringar	131,2	26,6	47,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,4	8,3	8,5
Likvida medel	130,9	82,8	155,3
Summa omsättningstillgångar	679,5	520,6	564,5
SUMMA TILLGÅNGAR	967,3	931,5	939,8



Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	58,9	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	641,3	506,5	506,5
Reserver	-	-	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat	-228,8	-206,1	-226,6
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	471,4	339,6	319,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	471,5	339,6	319,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	137,1	-	-
Skulder till kreditinstitut	139,0	-	114,0
Övriga långfristiga skulder	14,0	33,8	26,0
Avsättningar	2,3	6,7	5,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	292,9	41,0	146,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	138,4	367,6	368,3
Skulder till kreditinstitut	-	95,9	-
Förskott från kunder	3,7	7,3	10,2
Leverantörsskulder	5,2	11,3	27,8
Avsättningar	11,5	22,0	19,0
Aktuella skatteskulder	-	0,9	1,4
Fakturerade ej upparbetade intäkter	18,1	-	-
Övriga skulder	5,5	15,9	13,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,6	30,1	34,6
Summa kortfristiga skulder	203,0	550,9	474,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	967,3	931,5	939,8



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 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Periodens resultat			-427,0	-427,0	-	-427,0
Summa totalresultat			-427,0	-427,0	-	-427,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-09-30	39,3	506,5	-206,1	339,6	0,0	339,6
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Totalresultat						
Årets resultat			-447,5	-447,5	0,0	-447,5
Summa totalresultat			-447,5	-447,5	0,0	-447,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-12-31	39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2
Eget kapital 2020-01-01	39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2
Totalresultat						
Periodens resultat			-2,2	-2,2	-	-2,2
Summa totalresultat			-2,2	-2,2	-	-2,2
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	19,6	134,8		154,5	-	154,5
Summa transaktioner med aktieägare	19,6	134,8	-	154,5	-	154,5
EGET KAPITAL 2020-09-30	58,9	641,3	-228,8	471,4	0,0	471,5



Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	10,5	-377,7	14,3	-416,5	15,3	-415,5
Ej likviditetspåverkande poster	-10,9	288,0	-33,3	288,2	5,8	327,3
Upparbetad vinst i joint ventures	-9,6	30,3	-9,4	49,5	-25,9	33,0
Erhållen utdelning från joint ventures	24,0	-	24,0	-	24,0	-
Erhållen ränta	1,0	-	4,1	-	6,5	2,4
Utbetalad ränta	-12,9	-8,2	-30,8	-26,8	-55,0	-51,0
Utbetalda inkomstskatter	-0,4	1,4	-1,4	0,8	-1,5	0,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	1,6	-66,1	-32,5	-104,8	-30,7	-103,0
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av projektfastigheter	-24,9	55,6	-79,2	13,1	-100,1	-7,8
Minskning/ökning av kundfordringar	8,7	-22,7	3,6	-25,2	54,7	26,0
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-1,3	-28,3	46,9	6,2	34,4	-6,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-16,8	6,0	-21,2	-14,6	-5,3	1,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-2,6	24,3	-18,5	27,8	-22,0	24,2
Summa förändring av rörelsekapital	-36,8	35,0	-68,3	7,4	-38,2	37,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35,2	-31,1	-100,8	-97,4	-68,9	-65,5
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,3	-1,2	-0,3	-1,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1,2	-5,1	-21,0	-66,8	-62,3	-108,0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	11,1	-	13,7	-	79,7	66,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9,7	-5,4	-7,6	-68,0	17,1	-43,3
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	-	154,5	-	154,5	-
Ökning av långfristiga skulder	44,0	-	44,0	-	158,0	114,0
Amortering av långfristiga skulder	-0,7	-1,6	-22,2	-4,8	-23,7	-6,2
Amortering av kortfristiga skulder	0,3	-0,7	-92,3	-21,8	-188,9	-118,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43,6	-2,3	84,0	-26,6	99,9	-10,7
Minskning/ökning av likvida medel	18,1	-38,8	-24,4	-192,0	48,1	-119,5
Likvida medel vid periodens början	112,8	121,6	155,3	274,8	82,8	274,8
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	130,9	82,8	130,9	82,8	130,9	155,3



Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
Nettoomsättning	3,0	4,1	9,0	12,1	10,8	13,9
Kostnader för produktion och förvaltning	-	-0,1	-	-0,1	0,0	-0,1
Bruttoresultat	3,0	4,0	9,0	12,0	10,8	13,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-7,1	-10,4	-19,3	-31,1	-28,1	-39,9
Rörelseresultat	-4,1	-6,4	-10,3	-19,1	-17,3	-26,1
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-239,2	-	-239,2	-0,0	-239,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,4	7,6	25,7	35,0	32,8	42,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6,5	-8,7	-22,6	-26,6	-41,6	-45,7
Resultat efter finansiella poster	-2,2	-246,7	-7,2	-249,9	-26,2	-268,8
Skatter	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,2	-246,7	-7,2	-249,9	-26,2	-268,8

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

Moderbolagets balansräkning



(MSEK)	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233,1	233,1	233,1
Fordringar hos koncernföretag	367,3	485,4	471,8
Spärrade likvida medel	3,0	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	603,4	721,5	707,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	162,0	42,0	57,0
Fordringar hos joint ventures	-	0,2	-
Skattefordringar	-	0,2	-
Övriga fordringar	2,0	0,0	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,1	3,7	7,3
Kassa och bank	77,0	10,6	0,8
Summa omsättningstillgångar	242,1	56,7	65,4
SUMMA TILLGÅNGAR	845,5	778,2	773,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	58,9	39,3	39,3
Överkursfond	641,3	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	-	-	-
Fritt eget kapital	-171,5	97,4	97,4
Periodens resultat	-7,2	-249,9	-268,8
Summa eget kapital	521,6	393,3	374,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	137,1	-	-
Summa långfristiga skulder	137,1	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån	138,4	367,6	368,3
Skuld till koncernföretag	40,0	0,0	0,6
Leverantörsskulder	0,1	3,9	9,8
Övriga skulder	0,1	0,2	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	8,2	13,1	20,2
Summa kortfristiga skulder	186,8	384,9	398,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	845,5	778,2	773,2



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4	643,1
Totalresultat				
Periodens resultat			-249,9	-249,9
Summa totalresultat			-249,9	-249,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-09-30	39,3	506,5	-152,5	393,3
Eget kapital 2019-01-01	39,3	506,5	97,4	643,1
Totalresultat				
Årets resultat			-268,8	-268,8
Summa totalresultat			-268,8	-268,8
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2019-12-31	39,3	506,5	-171,5	374,3
Eget kapital 2020-01-01	39,3	506,5	-171,5	374,3
Totalresultat				
Periodens resultat			-7,2	-7,2
Summa totalresultat			-7,2	-7,2
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	19,6	134,9		154,5
Summa transaktioner med aktieägare	19,6	134,9	-	154,5
EGET KAPITAL 2020-09-30	58,9	641,3	-178,6	521,6

Moderbolagets kassaflödesanalys



(MSEK)	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2020	2019	2020	2019	2019/2020	2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
Rörelseresultat	-4,1	-245,5	-10,3	-258,3	221,9	-26,1
Ej likviditetspåverkande poster	-	239,2	-	239,2	-239,2	-
Erhållen ränta	8,4	7,3	25,7	25,9	32,8	33,0
Utbetald ränta	-6,3	-7,2	-23,2	-24,4	-41,6	-42,8
Betalda inkomstskatter	-	-0,1	-	-0,0	0,2	0,2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-1,9	-6,4	-7,8	-17,7	-25,9	-35,8
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-123,3	-0,1	-100,6	10,4	-122,9	-11,9
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,1	2,6	-9,7	0,3	-3,8	6,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	40,3	-1,6	27,5	-3,0	35,0	4,5
Summa förändring av rörelsekapital	-83,1	0,9	-82,8	7,8	-91,8	-1,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-85,1	-5,4	-90,6	-9,9	-117,7	-37,0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	138,3	23,7	104,5	14,0	121,8	31,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-11,5	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	138,3	12,2	104,5	14,0	121,8	31,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Tillskott av kapital	-	-	154,5	-	154,5	-
Amortering av långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Amortering av kortfristiga skulder	-	-0,7	-92,3	-21,8	-92,3	-21,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-0,7	62,2	-21,8	62,2	-21,8
Minskning/ökning av likvida medel	53,3	6,0	76,2	-17,8	66,3	-27,6
Likvida medel vid periodens början	23,7	4,6	0,8	28,4	10,6	28,4
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	77,0	10,6	77,0	10,6	77,0	0,8

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB, org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Huvudkontorets besöksadress är Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm 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 anskaffningsvärdeметоден. 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.

Tillgången nyttjanderätt klassificerades fram till Q3 2019 som övrig finansiell anläggningstillgång och har omklassificerats till materiell anläggningstillgång.

Statligt stöd redovisas som upplupna intäkter vid utbetalning och återförs som kostnadsreduktion i den period stödet ges för.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 Årsredovisning 2019.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning. Redovisade belopp och verkligt värde för upplåning är som följer:

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar normalt 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 2019. 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	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Obligationslån	275,4	367,6	368,3
Skulder till kreditinstitut	139,0	95,9	114,0
Övriga långfristiga skulder	14,0	33,8	26,0
SUMMA UPPLÄNING	428,5	497,3	508,3

Verkligt värde	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Obligationslån	276,8	369,0	369,0
Skulder till kreditinstitut	139,0	96,3	114,0
Övriga långfristiga skulder	14,0	33,8	26,0
SUMMA UPPLÄNING	429,8	499,2	509,0

Not 4 Intäkter från avtal med kunder

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

Analys av intäkter per intäktslag	Jul-sep		Jan-sep		
	2020	2019	2020	2019	2019
Projekttäkter entreprenader	22,0	129,3	91,8	135,2	147,8
Försäljning övriga byggtjänster	2,5	5,9	17,6	26,0	34,6
Försäljning övriga byggvaror	4,9	1,1	16,1	2,3	13,0
Övriga intäkter	2,6	4,1	10,0	12,0	16,9
NETTOOMSÄTTNING	32,0	140,5	135,6	176,2	212,3

Totala intäkter från större kunder	28,7	127,3	124,4	151,6	173,3
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	2	3	2	4	4

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Fördelning av koncernens försäljnings- och administrationskostnader.

	Jul-sep		Jan-sep		
	2020	2019	2020	2019	2019
OH-kostnader	-9,3	-10,1	-22,7	-27,7	-35,2
Lönekostnader	-7,0	-16,8	-40,1	-64,3	-80,0
Akviterade administrationskostnader	1,8	0,9	6,0	18,6	20,8
Aktiverade lönekostnader	1,9	7,6	12,8	28,5	34,3
Avskrivningar	-1,5	-1,1	-4,5	-4,4	-8,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-14,2	-19,6	-48,5	-49,3	-68,8

OH- och lönekostnader uppgick till -16,3 MSEK (-26,9). Statligt stöd till följd av pandemin covid-19 har påverkat kvartalets lönekostnad med 0,9 MSEK. Totalt har 2,2 MSEK erhållits under året i statligt stöd för korttidspermittering och sänkta arbetsgivaravgifter.

Not 6 Innehav i joint ventures

JV-projekt redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSMs 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%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	294,9	36,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-235,8	-38,1
Övriga rörelsekostnader	-2,6	-0,2
Rörelseresultat	56,5	-2,2
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,0	-4,4
Resultat före skatt	56,5	-6,6
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	56,5	-6,6

Balansräkning i sammandrag

	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	127,9	94,3
Projektfastigheter	188,3	637,7
Övriga omsättningstillgångar	12,3	8,3
Summa omsättningstillgångar	328,5	740,3
Kortfristiga skulder	-4,0	-15,6
Summa kortfristiga skulder	-4,0	-15,6
Långfristiga finansiella skulder	-221,9	-667,1
Övriga långfristiga skulder	-3,5	-10,7
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-225,4	-677,8
NETTOTILLGÅNGAR	99,1	46,9

STUDENT HILL (avslutat 2020)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,1	-1,2
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,1
Rörelseresultat	-0,2	-1,3
Finansiella intäkter	-	0,1
Finansiella kostnader	-0,5	-0,4
Resultat före skatt	-0,7	-1,6
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,7	-1,6

Balansräkning i sammandrag

	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	3,9
Övriga omsättningstillgångar	-	26,6
Summa omsättningstillgångar	-	30,5
Kortfristiga skulder	-	-30,2
Summa kortfristiga skulder	-	-30,2
Anläggningstillgångar	-	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-	-1,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	-0,3
NETTOTILLGÅNGAR	-	-0,0

**PROFI Turbinhallen (avslutat 2019)**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	-	1,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-0,9
Rörelseresultat	-	0,4
Resultat före skatt	-	0,4
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-	0,4

Balansräkning i sammandrag

	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	4,2
Övriga omsättningstillgångar	-	7,1
Summa omsättningstillgångar	-	11,3
Anläggningstillgångar	-	0,1
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	0,1
NETTOTILLGÅNGAR	-	11,4

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
Resultaträkning i sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	152,7	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-165,2	-40,2
Övriga rörelsekostnader	-1,7	-2,0
Rörelseresultat	-14,2	-42,2
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,6	-0,1
Resultat före skatt	-14,8	-42,3
Skatt på årets resultat	-0,1	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-14,9	-42,4

Balansräkning i sammandrag

	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	210,8	35,4
Projektfastigheter	355,8	605,0
Övriga omsättningstillgångar	150,5	19,0
Summa omsättningstillgångar	717,1	659,4
Kortfristiga skulder	-500,5	-403,5
Summa kortfristiga skulder	-500,5	-403,5
Övriga långfristiga skulder	-0,3	-0,8
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,3	-0,8
NETTOTILLGÅNGAR	216,4	255,1

**PROFI Bromma Square (avslutat 2019)**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	15,4
Kostnad för produktion och förvaltning	-	-2,8
Övriga rörelsekostnader	-	-1,0
Rörelseresultat	-	11,6
Finansiella intäkter	-	0,1
Finansiella kostnader	-	-6,4
Resultat före skatt	-	5,3
Skatt på årets resultat	-	-1,6
PERIODENS RESULTAT	-	3,7
Balansräkning i sammandrag	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	-	10,0
Övriga omsättningstillgångar	-	3,0
Summa omsättningstillgångar	-	13,0
Kortfristiga skulder	-	-16,5
Summa kortfristiga skulder	-	-16,5
Anläggningstillgångar	-	275,5
Långfristiga finansiella skulder	-	-231,7
Övriga långfristiga skulder	-	-7,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	36,7
NETTOTILLGÅNGAR	-	33,2

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	1,6	1,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,5	-0,8
Övriga rörelsekostnader	-	-0,0
Rörelseresultat	0,0	0,3
Finansiella intäkter	6,7	-
Finansiella kostnader	-6,8	-2,5
Resultat före skatt	-0,0	-2,2
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-0,0	-2,2
Balansräkning i sammandrag	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,3	0,4
Projektfastigheter	473,2	430,4
Övriga omsättningstillgångar	0,6	3,7
Summa omsättningstillgångar	474,1	434,5
Kortfristiga skulder	-	-8,5
Summa kortfristiga skulder	-	-8,5
Långfristiga finansiella skulder	-472,7	-424,2
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-472,7	-424,2
NETTOTILLGÅNGAR	1,4	1,8

**CLEAR REAL ESTATE ÄLVSJÖ QUARTERS (påbörjat 2020)**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-sep	
	2020	2019
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	1,1	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-0,4	-
Rörelseresultat	0,6	-
Resultat före skatt	0,4	-
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	0,4	-
Balansräkning i sammandrag		
	2020-09-30	2019-09-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	1,0	-
Projektfastigheter	65,8	-
Övriga omsättningstillgångar	0,8	-
Summa omsättningstillgångar	67,6	-
Kortfristiga skulder	-0,8	-
Summa kortfristiga skulder	-0,8	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-	-
NETTOTILLGÅNGAR	66,7	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder			
Aktiepantstättning	-50,1	-53,7	-55,1
Fastighetsinteckningar	170,2	97,2	97,2
Pantsatta lån	54,9	-	28,2
Företagsinteckning	-	23,7	-
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0
Summa	177,9	70,2	73,2
Eventalförpliktelser			
Borgensättaganden förvärv	22,4	17,1	72,8
Borgensättaganden annans skuld	88,3	172,4	124,0
Borgensättaganden förskottgarantier	7,5	14,2	14,2
Summa	118,2	203,7	211,0
Moderbolaget			
	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder			
Aktiepantstättning	233,1	233,1	233,1
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0
Summa	236,1	236,1	236,1

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i dotterbolag till SSM Holding AB pantsatts. Det redovisade koncernmässiga värdet uppgår till -50,1 MSEK (-53,7). Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsoliderats inom koncernen, dvs kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint ventures, har lämnats till ett värde av 88,3 MSEK (172,4). Se not 27 i årsredovisning 2019 för förklaringar och ytterligare information om Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Styrelsens underskrifter



Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 11 november 2020

Anders Janson
Styrelseordförande

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Krister Karlsson
Ledamot

Bengt Kjell
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Lundgren
VD & koncernchef



Revisorns granskningsrapport

SSM Holding AB, org nr 556533-3902

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SSM Holding AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsordning i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 november 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Definitioner



Finansiella 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.

Justerat rörelseresultat

Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster.

Jämförelsestörande poster

Med jämförelsestörande poster avses poster som står jämförbarheten mellan olika rapporteringsperioder så tillvida att de inte återkommer med samma regelbundenhet som andra poster. Dessa poster inkluderar, men begränsas inte till, omstruktureringar, nedskrivningar, omvärdering av projektfastigheter.

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar 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.

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.ssmivingroup.com.

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.

Operativa definitioner

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställts.

Bokningsavtal

Ett icke bindande reservationsavtal för en lägenhet.

Förhandsavtal

Ett bindande avtal som innebär att förhandstecknaren förbinder sig att i framtiden förvärva en lägenhet och bostadsrättsföreningen förbinder sig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt.

Bygggrätt

Antal bostäder som bedöms kunna utvecklas inom projektet.

Produktionsstart

Den tidpunkt då bolaget beslutar om att "byggstarta" ett projekt.

Projekt

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

Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller till en kommersiell fastighetsägare.

Såld andel i produktion

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

Upplåtelseavtal

Ett bindande avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt till förvärvaren och att förvärvaren blir medlem i bostadsrättsföreningen.



I korthet

SSM producerar ytsmarta 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 den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 4 300 byggrätter i sin projektportfölj.

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 >10 procent
- Soliditet >40 procent
- Räntabilitet på eget kapital >15 procent

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

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2020	23 februari 2021
Delårsrapport Q1 2021	19 maj 2021
Årsstämma 2021	19 maj 2021
Delårsrapport Q2 2021	26 augusti 2021
Delårsrapport Q3 2021	18 november 2021

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

Kontaktinformation

Mattias Lundgren
VD & koncernchef
E-post: mattias.lundgren@ssmliving.se

Ann-Charlotte Johansson
Kommunikations- & IR-chef
E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
Tel: +46 (0)761-65 17 71
[@AnnCharlotteSSM](https://www.instagram.com/AnnCharlotteSSM)

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 november 2020 kl 07:30 CET.



DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Informationen i Amastens Delårsrapport föranleder att Erbjudandehandlingens avsnitt "Dokument införlivade genom hänvisning", sida 158, ersätts enligt nedan.

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Erbjudandehandlingen. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. De Reviderade Årsredovisningarna har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. De Oreviderade Delårsrapporterna har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Granskningsrapporterna innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Erbjudandehandlingens giltighetstid på Bolagets webbplats, www.amasten.se. Informationen på Amastens webbplats ingår inte i Erbjudandehandlingen såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

- i. Bolagets delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2020, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 14), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 18), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 22), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 21), Koncernens händelser och övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sida 28), samt revisors granskningsrapport (sida 30)
- ii. Bolagets delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 15), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 18), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 23), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 24), Koncernens händelser och övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 28-29) samt revisors granskningsrapport (sida 31)
- iii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 36), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 37), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 38), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 39), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 44-61), samt revisionsberättelse (sidorna 63-64).
- iv. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 32), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 33), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 34), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 35), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 40-57), samt revisionsberättelse (sidorna 59-61).
- v. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 22), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 23), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 24), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 25), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 31-48), samt revisionsberättelse (sidorna 50-53).

DEFINITIONER

Informationen i Amastens Delårsrapport föranleder att delar av Erbjudandehandlingens avsnitt "Definitioner", sida 159, ersätts enligt nedan.

Följande definitioner tillämpas genomgående i denna Erbjudandehandling, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

"Oreviderade Delårsrapporter"

Koncernens oreviderade delårsrapporter för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2020 respektive 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats enligt IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554)

ADRESSER

BOLAGET

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 010-17 89 70
www.amasten.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Stureplan 8
Box 1703
111 87 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige