

Delårsrapport januari-september 2019

Vi fortsätter att leverera tillväxt

Finansiell utveckling under januari - september

- Nettoomsättningen för niomånadersperioden uppgick till 52,2 MSEK (41,0), där ökningen beror på en kombination av ökad beläggning och ökade priser på jämförbara anläggningar samt öppnandet av ett antal nya.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -15,0 MSEK (-24,9).
- Värdeförändringar på fastigheter har påverkat resultatet positivt med 11,9 MSEK (6,1).
- Finansnettot uppgick till -37,4 MSEK (-20,9). Finansnettot har i samband med inlösen av förlagslån belastats med engångskostnader om 10,7 MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -40,5 MSEK (-39,7) eller -4,82 kronor (-6,96) per aktie.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -52,8 MSEK (-84,3).
- Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1.099,2 MSEK (871,3).
- Koncernens nettolåneskuld uppgick vid rapportperiodens utgång till 680,2 MSEK (563,5) och belåningsgraden till 62 procent (65).

Finansiell utveckling under juli - september

- Nettoomsättningen för det tredje kvartalet uppgick till 18,5 MSEK (15,3).
- Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till -2,5 MSEK (-8,4).
- Värdeförändringar på fastigheter har påverkat resultatet positivt med 4,7 MSEK (0,6).
- Resultat efter skatt uppgick till -18,2 MSEK (-15,0) eller -1,99 kronor (-2,29) per aktie.

Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

- Under kvartalet tillträdde en fastighet i Mölndal.
- I september öppnades en ny anläggning i Vallentuna Centrum.
- Under kvartalet genomfördes en nyemission om 128,3 MSEK, dels genom kvittning av förlagslån om 79,0 MSEK och räntor om 7,6 MSEK, totalt 86,6 MSEK, dels genom att 41,7 MSEK tillfördes kontant.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

KONCERNENS	2019	2018	2019	2018	2018
NYCKELTAL och DATA PER AKTIE	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	Helår
Omsättning, MSEK	18,5	15,3	52,2	41,0	57,3
Periodens resultat, MSEK	-18,2	-15,0	-40,5	-39,7	-14,1
Resultat per aktie, SEK	-1,99	-2,29	-4,82	-6,96	-2,27
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	4,7	0,6	11,9	6,1	38,3
Eget kapital per aktie, SEK			32,15	36,13	40,75
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			38,17	38,75	42,07
Soliditet, procent			32,5 %	27,6 %	29,0 %
Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK			1 309	1 278	1 293
Uthyrningsgrad (yta), procent			69,1 %	75,3 %	68,3 %
Medelantal anställda			30	37	35
Antal aktier vid periodens slut	12 796 020	7 907 470	12 796 020	7 907 470	7 907 470
Genomsnittligt antal aktier	9 129 608	6 532 470	8 396 325	5 707 470	6 215 162

Samtliga aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019. För definition av vissa nyckeltal, se not 9. Fler nyckeltal återfinns på sida 14.

VD-ord: Vi fortsätter att leverera tillväxt

Vår vision har allt sedan starten 2015 varit att digitalisera förrådsbranschen och att ligga i framkant i utvecklingen av branschen. På fyra år har vi blivit en av Sveriges ledande aktörer inom self storage. Det har vi lyckats med tack vare en tydlig tillväxtstrategi. Vi har nu implementerat digitalisering och automatisering inom hela vår verksamhet vilket ger oss ökad skalbarhet och en stabil plattform som vi kan fortsätta att växa ifrån.

Förrådsbranschen har traditionellt varit individberoende med bemanning på varje enskild anläggning. De operativa kostnaderna har varit konstanta per anläggning utan skalfördelar. Det som skiljer oss från andra self storage-bolag är att vi i större utsträckning använder digitala lösningar och automatisering, vilket möjliggör en mer effektiv central bemanning av våra anläggningar ute i landet. Det gör oss mer konkurrenskraftiga och möjliggör bättre lönsamhet per enhet. Det ger även skalfördelar vid tillväxt genom ökad uthyrning i både befintliga och nya anläggningar. Vår ambition är att öppna tre till fem nya anläggningar varje år, så denna fördel kommer att öka med tiden.

Vi har gjort betydande investeringar i en teknisk plattform och en central organisation. Vår affärsmodell bygger på att få god avkastning på denna investering genom att öka vår portfölj av anläggningar. Hittills i år har vi öppnat två nya anläggningar i Malmö och Vallentuna och vi öppnar en tredje anläggning i början av november i Borås. Under årets tre första kvartal har vi också förvärvat eller tecknat avtal om förvärv av tre nya fastigheter i Mölndal, Uppsala respektive Stockholm/Vällingby. Vi har dessutom en stark pipeline av potentiella nya etableringar.

Vår tillväxt ska dock ske disciplinerat med fullständig kontroll över våra byggkostnader – därav målet om tre till fem nya anläggningar per år. Denna ambition säkerställer också att vi har tillräckliga resurser för marknadsföring och försäljning, vilket gör att en ny anläggning kan ge positivt kassaflöde snabbare.

Intäkterna för niomånadersperioden ökade med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Intäkterna ökar tack vare att både beläggning och pris ökar på våra befintliga anläggningar samtidigt som vi adderar ny kapacitet. Vi ser också hur intäkterna fortsätter att öka snabbare än rörelsekostnaderna. Det är ett tydligt exempel på de skalfördelar som finns i vår affärsmodell.

Våra satsningar inom marknadsföring, både digital och traditionell, fortsätter. Vi har vidareutvecklat vår webbplats och ser en ökad och mer kvalitativ trafik med en högre grad av konvertering. I dagsläget gör 30 procent av våra nya kunder sina avslut, det vill säga tecknar kontrakt, på hemsidan. Vi erbjuder idag nästan alla betalningsformer och det senaste tillskottet är betalningar via Swish.

Förberedelserna inför en eventuell börsintroduktion fortsätter. Under tredje kvartalet genomförde vi en kontant nyemission om 42 MSEK för att möjliggöra fortsatt expansion. Tidigare ägarlån om knappt 80 MSEK konverterades till eget kapital och vi återköpte optioner för att minska en potentiell utspädnings effekt. Dessa åtgärder har förbättrat bolagets finansiella ställning väsentligt. Jämfört med utgången av förra kvartalet har soliditeten ökat från 25 till 33 procent.

Urbanisering, trångboddhet och en ökad befolkningsmobilitet driver efterfrågan i förrådsbranschen som helhet. Digitalisering, tillgänglighet och anläggningarnas placeringar gynnar oss som uppstickare i branschen.

Fredrik Sandelin, VD

Anläggningen i Vallentuna Centrum,
öppnad i september 2019.



Verksamheten

Kort om 24Storage

24Storage är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden inom förrådsbranschen med 22 anläggningar i de tre tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Anläggningarna har tillsammans över 50.000 uthyrningsbara kvadratmeter fördelat på cirka 9.700 förråd. Koncernen har drygt 6.000 privatpersoner och företag som kunder.

24Storage kombinerar en beprövad self storage-modell med e-handel och proptech som möjliggör en centraliserad verksamhet, ökad kundtillgänglighet och en skalbar affär.

Allmänt om verksamheten under januari-september 2019

Verksamheten har under perioden kännetecknats dels av fortsatt expansion, dels av förstärkning av organisation och strukturer. Fredrik Sandelin tillträdde som ny VD 1 januari 2019.

Uthyrningen under tredje kvartalet ökade med 197 förråd och 928 m². Eftersom Vallentuna Centrum-anläggningen öppnade under kvartalet minskade uthyrningsgraden från 70,8% till 69,1% som en följd av nytillförd yta. Priserna för nya kunder har under kvartalet höjts något, samtidigt som rabattsatserna minskade och därmed ökade hyresintäkten från 1.867 kr/m² till 1.885 kr/m². Tredje kvartalet innebar startskottet på en intensivare period av marknadsföring och under hösten har en mängd aktiviteter planerats för att öka kundkännedom och avslutsfrekvens. Inom IT-området har ett antal väl avgränsade projekt initierats för vidareutveckling av affärssystemet, många med leverans under fjärde kvartalet.

Kostnaderna är traditionellt något lägre under tredje kvartalet till följd av semesterperioden.

I september öppnades en ny anläggning i Vallentuna Centrum, tidigare under året öppnades en anläggning i Malmö/Hyllie.

Under det tredje kvartalet förvärvades en fastighet i Mölndal. Tidigare under året förvärvades en markfastighet i Uppsala. Vidare har avtal om förvärv tecknats avseende en fastighet i Stockholm/Vällingby, med tillträde i februari 2020.

Omsättning och resultat januari – september

Nettoomsättningen uppgick under niomånadersperioden till 52,2 MSEK (41,0), en ökning med 11,2 MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 12,2 MSEK (6,9), en förbättring med 5,3 MSEK.

Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall 2018 jan-sept	Förändring 2019, jämförbara anläggningar	Utfall 2019 jan-sept, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt	IFRS	Utfall 2019 jan-sept
Nettoomsättning	41,0	7,5	48,5	3,8	-0,1		52,2
Driftkostnader	-34,1	-2,4	-36,5	-5,7	1,5	0,8	-39,9
Bruttoresultat (NOI)	6,9	5,1	12,0	-1,9	1,4	0,8	12,2
Bruttomarginal (NOI margin)	17%		25%				23%

Ökningen av bruttoresultatet (se tabell ovan) är huvudsakligen en effekt av ökad beläggningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Intäkterna under niomånadersperioden ökade med 18 procent jämfört med motsvarande period föregående år medan de direkta driftkostnaderna endast ökade med 7 procent, vilket tydligt visar den skalbarhet som finns i affärsmodellen. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning.

I enlighet med IFRS 16 Leasing har hyreskostnader och tomträttsavgälder om 2,7 MSEK redovisats som avskrivningar om 1,9 MSEK samt som finansiell kostnad om 0,8 MSEK (se not 1). Motsvarande justeringar har ej gjorts för föregående år.

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till -27,2 MSEK (-31,8). Häri ingår avskrivningar med -5,7 MSEK (-4,8) och ökningen beror på att koncernens egenutvecklade systemplattform har tagits i drift. I beloppet ingår även aktiverat eget arbete om 13,1 MSEK (13,0), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -15,0 MSEK (-24,9).

Samtliga fastigheter med anläggningar i drift per 2019-06-30 värderades per detta datum av externt värderingsinstitut. Pågående byggprojekt samt den under det tredje kvartalet öppnade anläggningen värderades av externt värderingsinstitut per 2019-09-30. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter har under niomånadersperioden påverkat resultatet positivt med 11,9 MSEK (6,1).

Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3,1 MSEK (-18,8).

Finansnettot uppgick till -37,4 MSEK (-20,9). Hyreskostnader och tomträttsavgälder om 0,8 MSEK har redovisats som finansiell kostnad i enlighet med IFRS 16 Leasing. Finansnettot har i samband med inlösen av förlagslån belastats med sammanlagt 10,7 MSEK. Dessa kostnader avser ränta för förtidslösen samt kostnadsföring av aktiverade finansieringsutgifter i samband med tidigare förlängning av förlagslån.

Koncernen redovisar en skatteeffekt om netto 0,0 MSEK (0,0). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och realiserade värdeförändringar (se not 7).

Resultatet efter skatt för niomånadersperioden uppgick till -40,5 MSEK (-39,7) eller -4,82 kronor (-6,96) per aktie.

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick under niomånadersperioden till 33,4 MSEK (51,0), varav kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -52,8 MSEK (-84,3). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -99,3 MSEK (-83,5), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 185,5 MSEK (218,8), varav banklån ökade med netto 136,8 MSEK (147,3). Under det tredje kvartalet genomfördes en nyemission om 128,3 MSEK (82,5), delvis genom kvittning mot förlagslån om 79,0 MSEK, se nedan under *Eget kapital och soliditet*.

Omsättning, resultat och kassaflöde juli – september

För kvartalet uppgick nettoomsättningen till 18,5 MSEK (15,3). Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till -2,5 MSEK (-8,4). Värdeförändringar på fastigheter har under kvartalet påverkat resultatet positivt med 4,7 MSEK (0,6). Resultatet efter skatt under kvartalet uppgick till -18,2 MSEK (-15,0) eller -1,99 kronor (-2,29) per aktie.

Finansiell ställning

Anläggningstillgångar

Bolagets totala tillgångar vid periodens utgång uppgick till 1.265,5 MSEK (1.036,0), varav immateriella tillgångar uppgick till 22,7 MSEK (29,0).

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1.099,2 MSEK (871,3), inklusive utnyttjanderättstillgångar om 41,3 MSEK (-). Beståndet utgjordes av 22 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 15, samt därutöver ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar under ny-, om- eller tillbyggnad eller i planeringsfas.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Helår
Vid periodens ingång	989,2	762,8	762,8
Periodens förvärv	31,5	55,6	88,2
Periodens försäljningar	-	-2,3	-2,3
Investeringar i byggprojekt mm	66,8	49,1	79,6
Förändring värde på nyttjanderättstillgång	0,0	-	22,5
Orealiserade värdeförändringar	11,9	6,1	38,3
Omklassificering	-0,3	-	-
Vid periodens utgång	1 099,2	871,3	989,2
Varav nyttjanderättstillgång	41,3	-	60,9

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens utgång till 753,6 MSEK (583,1). Koncernens leasingsskuld uppgick till 22,5 MSEK (-), medan förlagslån löstes i samband med nyemissionerna (79,0 MSEK). Totala räntebärande skulder uppgick till 776,1 MSEK (662,1), se not 8.

Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens utgång till 95,9 MSEK (98,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 680,2 MSEK (563,5) och belåningsgraden till 62 procent (65).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid rapportperiodens utgång till 411,3 MSEK (285,7), innebärande en soliditet om 33 procent (28).

Under det tredje kvartalet genomfördes två nyemissioner. Den första om 128,3 MSEK genomfördes dels genom kvittning av förlagslån om 79,0 MSEK och räntor om 7,6 MSEK, totalt 86,6 MSEK, dels genom 41,7 MSEK kontant. Under kvartalet återköptes utestående optioner för totalt 42,8 MSEK. Den skuld som därmed uppstod kvittades i en andra nyemission om 42,8 MSEK. Dessutom beslutades om en aktiesplit 1:10, samtliga nyckeltal i denna rapport har räknats om med hänsyn till denna split.

Förändring av antal aktier och eget kapital	Antal aktier	Koncernens eget kapital	Moderbolagets eget kapital
Vid årets ingång	790 747	322,2	176,7
Utgivna personaloptioner		1,3	1,3
Kvittningsemission (förlagslån, räntor)	247 417	86,6	86,6
Kontantemission	119 155	41,7	41,7
Återköp av optioner		-42,8	-42,8
Kvittningsemission (skuld optionsåterköp)	122 283	42,8	42,8
Periodens resultat		-40,5	-22,0
Summa vid periodens utgång	1 279 602	411,3	284,3
Efter split 1:10	12 796 020		

Som en del av förberedelserna inför en eventuell notering av moderbolagets aktier beslutade en extra bolagsstämma om ett antal förändringar av moderbolagets bolagsordning, bland annat avstämningsförbehåll och anslutning till Euroclear, ändring av kategori från privat till publikt bolag (publ) och borttagande av hembud.

Personal

Medelantalet anställda motsvarade 30 heltidsanställda (37), varav 10 (14) i moderbolaget. Antalet anställda har minskat sedan motsvarande period föregående år trots att antalet anläggningar ökat. Detta är en effekt av ökad grad av effektivisering.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Intäkterna under niomånadersperioden uppgick till 17,5 MSEK (18,0) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt för niomånadersperioden uppgick till -22,0 MSEK (-27,9).

Intäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 5,2 MSEK (5,7) och resultatet efter skatt till -6,6 MSEK (-10,7).

Under det tredje kvartalet genomfördes två nyemissioner, se ovan under *Eget kapital och soliditet*.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De dominerande riskerna i 24Storage verksamhet är beläggnings-/uthyrningsrisken, värderingsrisken avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisken för den fortsatta expansionen samt ränterisken.

Därutöver har koncernen en finansiell risk i värderingen av uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag, vilka förutsätter framtida vinster för att kunna utnyttjas, samt värderingen av aktiverad utveckling i koncernens egenutvecklade kundstödsystem.

Moderbolaget har en finansiell risk i värderingen av andelar i koncernföretag.

Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i årsredovisningen för 2018 på sidorna 15 (Riskhantering), 32-33 (Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer) och 58 (not 19. Finansiella risker och riskhantering).

Målsättning och prognos

24Storage har som målsättning att öppna tre till fem nya anläggningar per år – ett mål som bolaget har uppfyllt sedan starten 2015.

Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MSEK	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Nettoomsättning (not 3)	18,5	15,3	52,2	41,0	57,3
Driftkostnader	-13,7	-10,8	-39,9	-34,1	-47,9
Bruttoresultat	4,8	4,5	12,2	6,9	9,4
Administrationskostnader	-7,3	-13,0	-27,2	-31,8	-42,7
Rörelseresultat före värdeförändring	-2,5	-8,4	-15,0	-24,9	-33,3
Värdeförändring på fastigheter	4,7	0,6	11,9	6,1	38,3
Rörelseresultat	2,2	-7,8	-3,1	-18,8	4,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-20,4	-7,2	-37,4	-20,9	-28,6
Finansnetto	-20,4	-7,2	-37,4	-20,9	-28,6
Resultat före skatt	-18,1	-15,0	-40,5	-39,7	-23,7
Skatt (not 7)	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6
Periodens resultat	-18,2	-15,0	-40,5	-39,7	-14,1
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat	-18,2	-15,0	-40,5	-39,7	-14,1
Resultat per aktie, SEK	-1,99	-2,29	-4,82	-6,96	-2,27
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-1,99	-2,29	-4,82	-6,96	-2,27

För fler nyckeltal, se sida 14.

KONCERNENS BALANSRÄKNING, MSEK	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31-dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	22,7	29,0	29,3
Materiella anläggningstillgångar	10,3	6,6	10,7
Förvaltningsfastigheter	1 099,2	871,3	989,2
Långfristiga fordringar	2,8	3,7	1,4
Anläggningstillgångar	1 135,0	910,6	1 030,6
Varulager	0,5	0,6	0,5
Kundfordringar	4,2	2,7	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,0	13,2	4,1
Övriga kortfristiga fordringar	6,7	10,4	8,9
Likvida medel	95,9	98,6	62,5
Omsättningstillgångar	130,4	125,4	79,4
Summa tillgångar	1 265,5	1 036,0	1 110,0
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	0,8	0,8	0,8
Inbetald men ej registrerad nyemission	0,5	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	385,6	245,6	256,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	24,5	39,3	65,0
Summa eget kapital	411,3	285,7	322,2
Långfristiga räntebärande skulder (not 8)	578,3	616,2	625,5
Uppskjutna skatteskulder (not 7)	41,6	50,2	41,5
Långfristiga skulder	619,9	666,4	667,0
Kortfristiga räntebärande skulder (not 8)	197,8	45,9	82,3
Leverantörsskulder	14,7	14,2	13,5
Skatteskulder	0,0	0,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	1,3	2,7	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,5	21,1	21,6
Kortfristiga skulder	234,2	83,9	120,7
Summa skulder	854,1	750,3	787,7
Summa eget kapital och skulder	1 265,5	1 036,0	1 110,0
KONCERNENS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MSEK	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Eget kapital vid periodens början	322,2	243,0	243,0
Nyemission	128,3	82,5	82,5
Återköp av optioner	-42,8	-	-
Kvittningsemission vid återköp av optioner	42,8	-	-
Utgivna optioner mm	1,3	-	10,9
Periodens resultat och totalresultat	-40,5	-39,7	-14,1
Eget kapital vid periodens slut	411,3	285,7	322,2

Inbetald men ej registrerad nyemission

De nyemissioner som genomfördes under september registrerades av Bolagsverket under oktober, efter periodens utgång.

KONCERNENS	2019	2018	2018
KASSAFLÖDESANALYS, MSEK	jan-sep	jan-sep	helår
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-40,5	-39,7	-23,7
Återläggning av avskrivningar	9,5	5,8	8,5
Återläggning av värdeförändring fastigheter	-11,9	-6,1	-38,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,6	1,5	-8,2
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	-38,3	-38,6	-62,0
Förändring varulager	-0,1	-0,3	-0,2
Förändring rörelsefordringar	-17,6	-13,0	-3,2
Förändring rörelseskulder	3,2	-32,4	-30,0
Förändring rörelsekapital	-14,5	-45,8	-33,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52,8	-84,3	-95,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag (not 4)	-30,8	-30,5	-41,8
Investering i fastigheter	-66,8	-49,1	-79,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar (inventarier)	-1,5	-0,6	-5,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar (system & goodwill)	1,2	-3,1	-5,4
Försäljning fastigheter	-	2,3	2,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-1,4	-2,4	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99,3	-83,5	-130,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	128,3	82,5	82,5
Utgivna personaloptioner	1,3	-	-
Upptagna lån	173,2	193,3	228,8
Amortering av lån	-36,4	-46,0	-48,5
Amortering leasingskuld	-2,0	-	-
Amortering konvertibellån	-	-11,0	-25,0
Förändring förlagslån	-79,0	0,0	2,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185,5	218,8	240,3
Summa kassaflöde	33,4	51,0	14,9
Likvida medel vid periodens början	62,5	47,6	47,6
Likvida medel vid periodens slut	95,9	98,6	62,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Nettoomsättning	5,2	5,7	17,5	18,0	21,8
Rörelsekostnader	-8,6	-14,2	-32,5	-39,0	-49,6
Rörelseresultat	-3,3	-8,5	-15,1	-21,0	-27,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-60,1
Finansiella kostnader	-3,3	-2,2	-6,9	-6,9	-8,4
Resultat efter finansiella poster	-6,6	-10,7	-22,0	-27,9	-96,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	60,3
Resultat före skatt	-6,6	-10,7	-22,0	-27,9	-36,0
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-6,6	-10,7	-22,0	-27,9	-36,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31-dec
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	193,2	170,9	182,1
Övriga anläggningstillgångar	1,2	1,8	2,0
Anläggningstillgångar	194,3	172,7	184,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag	113,1	137,8	170,9
Övriga kortfristiga fordringar	45,0	46,8	25,0
Likvida medel	54,6	48,8	10,0
Omsättningstillgångar	212,8	233,5	206,0
Summa tillgångar	407,1	406,2	390,1
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	0,8	0,8	0,8
Inbetald men ej registrerad nyemission	0,5	-	-
Summa bundet eget kapital	1,3	0,8	0,8
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	305,0	211,9	211,9
Balanserade vinstmedel	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-22,0	-27,9	-36,0
Summa fritt eget kapital	283,0	184,1	175,9
Summa eget kapital	284,3	184,9	176,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Förlagslån	0,0	79,0	79,0
Skulder till koncernföretag	68,3	22,5	68,3
Långfristiga skulder	68,3	101,5	147,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	40,7	86,9	39,0
Övriga kortfristiga skulder	13,8	32,9	27,2
Kortfristiga skulder	54,5	119,9	66,2
Summa skulder	122,8	221,3	213,4
Summa eget kapital och skulder	407,1	406,2	390,1

Övriga upplysningar

Om bolaget

24Storage AB (publ) är ett publikt bolag, organisationsnummer 556996-8141, med säte i Stockholm.

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna förändringar.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Alla belopp redovisas i miljoner svenska kronor, MSEK, om ej annat anges. I rapporten redovisas avrundade belopp, medan såväl summeringar som nyckeltal har beräknats på de exakta beloppen.

Ändrade redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasing tillämpas från och med 2019-01-01, men redan per utgången av 2018 har leasingkontrakt avseende lokaler i vilka self storage-verksamhet bedrivs redovisats som nyttjanderättstillgång. Jämförelsetalen för föregående år har ej räknats om.

Effekter av tillämpning IFRS 16 Leasing, MSEK

	2019 jan-sep			
Resultaträkning				
Driftkostnader, hyreskostnader				2,7
Driftkostnader, avskrivningar				-1,9
Rörelseresultat				0,8
Finansiella kostnader				-0,8
Resultat före skatt				0,0
Balansräkning	2018-12-31	Omvärdering och nya avtal	Avskrivning, amortering	2019-09-30
Fastigheter (nyttjanderättstillgång)	22,5	1,9	-1,9	22,5
Summa tillgångar	22,5	1,9	-1,9	22,5
Leasingskuld	22,5	1,9	-1,9	22,5
Summa eget kapital och skulder	22,5	1,9	-1,9	22,5
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde löpande verksamhet				1,9
Kassaflöde investeringsverksamhet				-
Kassaflöde finansieringsverksamhet				-1,9
Summa kassaflöde				0,0

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga förändringar av uppskattningar och bedömningar har gjorts.

Not 3 Nettoomsättning

Intäkternas fördelning på väsentliga intäktslag, MSEK	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Helår
Self storage-intäkter	46,8	36,0	50,6
Self storage-relaterade intäkter	4,1	3,4	4,7
Övriga fastighetsintäkter	1,3	1,6	2,0
Total nettoomsättning	52,2	41,0	57,3

Koncernens hela verksamhet bedrivs och följs upp i segmentet "Förrådsverksamhet Sverige".

Not 4 Förvärv och avyttringar av rörelseverksamhet och förvaltningsfastigheter

Förvärv och avyttringar, MSEK	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Helår
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag			
Förvärvade förvaltningsfastigheter	31,5	55,6	88,2
Förvärvade likvida medel	4,3	1,8	2,8
Övertagna rörelseskulder	-0,6	-25,1	-26,4
Övertagna uppskjuten skatt	-0,1	-	-
Övertagna banklån	-13,5	-	-20,0
Netto	21,5	32,3	44,6
Utbetald köpeskilling	-21,5	-32,3	-44,6
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	4,3	1,8	2,8
Tillkommer, banklån, lösta vid tillträdet	-13,5	-	-
Kassaflöde: Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	-30,8	-30,5	-41,8

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till det redovisade värdet.

Not 6 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

Not 7 Skatter

Periodens skattekostnad, MSEK	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Helår
Aktuell skattekostnad	0,0	0,0	-0,3
Uppskjuten skatt avseende innevarande period	1,7	0,0	9,9
Uppskjuten skatt avseende tidigare perioder	-1,7	-	-
Summa	0,0	0,0	9,6

Uppskjuten skatteskuld, MSEK	2019, 30 sep	2018, 30 sep	2018, 31 dec
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i fastighetsvärde	-73,9	-61,9	-69,5
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	32,3	10,9	27,2
Övriga poster	0,0	0,8	0,8
Summa	-41,6	-50,2	-41,5

Not 8 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder, MSEK	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Helår
Lån från kreditinstitut	558,5	537,2	536,1
Leasingskulder	19,8	-	20,9
Förlagslån	-	79,0	79,0
Förlagslån, optionsdel	-	-	-10,4
Summa långfristiga räntebärande skulder	578,3	616,2	625,5
Lån från kreditinstitut	195,1	45,9	80,7
Leasingskulder	2,7	-	1,6
Summa kortfristiga räntebärande skulder	197,8	45,9	82,4
Summa räntebärande skulder	776,1	662,1	707,9

Not 9 Definition av vissa nyckeltal

Bruttomarginal, procent: Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK: Eget kapital, plus tillfört eget kapital (nyemission) vid utspädning, plus återlagd uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på förvaltningsfastigheter. Detta blir lika med justerat eget kapital efter utspädning, vilket divideras med antal befintliga aktier plus aktier emitterade vid utnyttjande av teckningsoptioner.

Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK: Hysesintäkter avseende self storage och andra self storage-relaterade intäkter, uppräknat till helår, i förhållande till under perioden genomsnittligt antal uthyrbara kvadratmeter.

Nettolåneskuld, MSEK: Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Belåningsgrad, procent: Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde.

KONCERNENS NYCKELTAL och DATA PER AKTIE	2019		2018		2018 helår
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	
Omsättning, MSEK	18,5	15,3	52,2	41,0	57,3
Periodens resultat, MSEK	-18,2	-15,0	-40,5	-39,7	-14,1
Resultat per aktie, SEK	-1,99	-2,29	-4,82	-6,96	-2,27
Bruttoresultat, MSEK	4,8	4,5	12,2	6,9	9,4
Bruttomarginal, procent	26,0%	29,6%	23,5%	16,8%	16,4%
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	4,7	0,6	11,9	6,1	38,3
Rörelseresultat, MSEK	2,2	-7,8	-3,1	-18,8	4,9
Eget kapital, MSEK			411,3	285,7	322,2
Eget kapital per aktie, SEK			32,15	36,13	40,75
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK			38,17	38,75	42,07
Nettolåneskuld, MSEK			680,2	563,5	655,7
Balansomslutning, MSEK			1 265,5	1 036,0	1 110,0
Soliditet, procent			32,5%	27,6%	29,0%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK			-52,8	-84,3	-95,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK			-6,29	-14,78	-15,34
Belåningsgrad, procent			61,9%	64,7%	66,3%
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK			1 099,2	871,3	989,2
Antal anläggningar i drift			22	19	20
Antal förråd			9 707	8 059	8 803
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter			50 773	41 247	45 088
Hyresintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK			1 309	1 278	1 293
Hyresintäkt per uthyrd kvadratmeter, uppräknat till helår, SEK			1 885	1 734	1 784
Uthyrningsgrad (yta), procent			69,1%	75,3%	68,3%
Uthyrningsgrad (antal), procent			67,5%	70,8%	65,3%
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK			19 184	18 172	19 435
Anställda					
Medelantal anställda			30	37	35
Aktierelaterade nyckeltal					
Antal aktier vid periodens slut	12 796 020	7 907 470	12 796 020	7 907 470	7 907 470
Genomsnittligt antal aktier	9 129 608	6 532 470	8 396 325	5 707 470	6 215 162
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	13 515 020	13 291 470	13 515 020	13 291 470	13 291 470
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 823 608	9 266 470	13 758 325	6 851 470	8 337 624

Samtliga aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019. För definitioner av vissa nyckeltal, se not 9.

KONCERNENS KVARTALSDATA, MSEK	2017				2018				2019		
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3
Ur resultaträkningen											
Nettoomsättning	7,8	7,9	8,8	10,4	11,9	13,8	15,3	16,3	16,5	17,2	18,5
Driftkostnader	-4,9	-7,6	-7,9	-9,2	-11,1	-12,2	-10,8	-13,8	-12,4	-13,9	-13,7
Bruttoresultat	2,9	0,3	0,9	1,2	0,8	1,6	4,5	2,5	4,1	3,3	4,8
Ur balansräkningen											
Förvaltningsfastigheter	514,4	600,3	688,5	762,8	800,6	846,3	871,3	989,2	1 020,7	1 054,5	1 099,2
Eget kapital	183,6	199,7	209,9	243,0	229,4	218,2	285,7	322,2	313,2	301,2	411,3
Balansomslutning	616,0	735,4	818,8	862,9	918,9	958,8	1 036,0	1 110,0	1 156,1	1 193,9	1 265,5

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR

Benämning	Fastighet	Adress	Antal förråd	Uthyrbar yta
Stockholmsområdet				
Alvik	Stockholm Spiselhällen 3	Drottningholmsvägen 195	504	1 943
Bromma	Hyresavtal	Karlsbodavägen 2	206	744
Eskilstuna	Eskilstuna Väduren 20	Langsgatan 3	256	1 277
Handen	Haninge Söderby 1:752	Träffgatan 7	714	3 573
Kallhäll	Järfälla Kallhäll 9:44	Skarprättarvägen 26	698	3 758
Kungsholmen	Hyresavtal	Wargentingsgatan 7	122	348
Orminge	Nacka Lännersta 11:88	Telegramvägen 48	650	3 186
Solna	Hyresavtal	Brahevägen 3-5	428	1 929
Sundbyberg Tule	Hyresavtal	Skogsbacken 2	123	449
Sundbyberg Lilla Alby	Brf-andel	Albygatan 123	318	1 012
Tumba	Botkyrka Vargen 13	Länsmansvägen 15	183	1 176
Tyresö	Tyresö Bollmora 2:591	Siklöjevägen 5	417	1 826
Vallentuna Bällsta	Vallentuna Bällsta 5:211	Fågelsångsvägen 5	257	1 184
Vallentuna Centrum	1:160	Olsborgsvägen 13	361	2 482
Summa Stockholmsområdet			5 237	24 887
Göteborgsområdet				
Borås Tullen	Borås Testaren 3	Teknikgatan 5	201	1 111
Hisings Backa	Göteborg Backa 21:24	Exportgatan 31A	700	4 331
Kungsbacka Hede	Kungsbacka Hede 9:29	Göteborgsvägen 180	331	2 154
Kungsbacka Varla	Kungsbacka Varla 14:5	Magasinsgatan 12B	420	2 756
Kungälv	Kungälv Perrongen 8	Västra Porten 2	674	3 250
Trollhättan	Trollhättan Baljan 1	Betongvägen 13	763	4 138
Uddevalla	Uddevalla Kuröd 4:64	Schillers väg 1	320	1 902
Summa Göteborgsområdet			3 409	19 642
Malmö				
Malmö Centrum	Malmö Skjutstallslyckan 22	Lundavägen 54	767	4 499
Malmö Hyllie	Malmö Sminkören 1	Axel Danielssons väg 277	294	1 745
Summa Malmö			1 061	6 244
Öppna anläggningar			9 707	50 773
Anläggningar som öppnar inom kort				
Borås Regementet (öppnar 1 nov)	Borås Lärkträdet 6	Göteborgsvägen 25	418	2 624

Aktier och aktieägare

Aktieägare	Antal aktier	Andel
Ernström Kapital AB	2 919 720	23%
Swedia HighP AB	2 250 000	18%
Michael Fogelberg & familj	1 825 170	14%
Realm AB	1 460 820	11%
Per Josefsson Invest AB	977 420	8%
Ulf & Bo Eklöf Invest AB	727 740	6%
Hajskäret Invest AB	727 740	6%
Summa aktieägare med innehav >5%	10 888 610	85%
Övriga aktieägare	1 907 410	15%
Totalt	12 796 020	100%

Vid en extra bolagsstämma i september beslutades om en aktiesplit 1:10, samtliga aktierelaterade nyckeltal i denna rapport har räknats om med hänsyn till denna split.

Bolaget har ställt ut optioner som innehas av nuvarande och tidigare ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Sammanlagt ger dessa optioner rätt att teckna 719.000 nya aktier, innebärande en potentiell utspädning om 5,6%.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2019 och rapport för fjärde kvartalet 2019	2020-02-21
Årsredovisning för 2019	2020, maj
Rapport för första kvartalet 2020	2020-05-07
Årsstämma	2020-05-28
Rapport för andra kvartalet 2020	2020-08-13
Rapport för tredje kvartalet 2020	2020-11-05

Kontaktperson och adresser

Fredrik Sandelin, VD, 0730-68 36 58, fredrik.sandelin@24storage.com
 Postadress: 24Storage AB, Box 7723, SE-103 95 Stockholm
 Webb: www.24storage.se

Försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som koncernen och moderbolaget står inför.

Stockholm den 24 oktober 2019

Styrelsen i 24Storage AB (publ)

Jan-Olov Backman
Styrelseordförande

Kenneth Eriksson

Patrick Metdepenninghen

Staffan Persson

Henrik Forsberg Schoultz

Fredrik Tilander

Maria Åkrans

Fredrik Sandelin
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Org. nr 556996-8141

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för 24Storage AB per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 revisions sed 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 24 oktober 2019

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor