

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2019

Fortsatt expansion med tre nya anläggningar, en genomförd notering och starka finanser

För helåret ökade intäkterna med 25 procent till 71,7 MSEK (57,3) som en följd av ökad beläggning och högre priser på jämförbara anläggningar. Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 15 procent och antalet anställda minskade till 30 (35), tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Intäkterna under fjärde kvartalet ökade till 19,5 MSEK (16,3).

Under året öppnades tre nya self storage-anläggningar, i linje med bolagets tillväxtstrategi. Sammanlagt tillfördes 8 300 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Bolaget har nu 23 anläggningar i drift med 53 400 kvadratmeter uthyrningsbar yta och ett fastighetsvärde om 1 141,5 MSEK (989,2).

I samband med noteringen genomfördes en nyemission som övertecknades kraftigt, vilket innebär att bolaget går in i 2020 med starka finanser och en belåningsgrad om 53 procent (65).

Helåret 2019

- Nettoomsättningen ökade med 25 procent till 71,7 MSEK (57,3).
- Bruttoresultatet ökade till 16,4 MSEK (9,4). Bruttomarginalen ökade till 23 procent (16).
- Resultat efter skatt uppgick till -37,6 MSEK (-14,1) eller -3,93 kronor (-2,27) per aktie, före och efter utspädning.
- Kostnader av engångskaraktär belastade resultatet med -15,3 MSEK (-), varav noteringskostnader -4,6 MSEK och kostnader i samband med lösen av förlagslån -10,7 MSEK.
- Redovisat verkligt värde för fastighetsbeståndet var 1 141,5 MSEK (989,2). Årets realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 40,6 MSEK (38,3).
- Likvida medel uppgick till 189,3 MSEK (62,5) och belåningsgraden till 53 procent (65).

Fjärde kvartalet 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 19,5 MSEK (16,3).
- Resultat efter skatt uppgick till 2,9 MSEK (25,6) eller 0,22 kronor (3,24) per aktie och 0,21 kronor (1,93) per aktie efter utspädning.
- Periodens realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 28,7 MSEK (32,1).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Lena Nelson rekryterades som ny CFO med tillträde den 24 februari.

KONCERNENS NYCKELTAL	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	helår	helår
Omsättning, MSEK	19,5	16,3	71,7	57,3
Soliditet, procent			36,6	29,0
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	1 975	1 878	1 910	1 784
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter			53 397	45 088
Uthyrningsgrad (yta), procent			67,4	68,3
Medelantal anställda			30	35

VD-ord: Tre till fem nya anläggningar per år tillför 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta varje år

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. Det gör oss mer konkurrenskraftiga och möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning. 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 skalbarhet och avkastningen på denna investering kommer att öka genom att vi ökar vår portfölj av anläggningar. I linje med vårt tillväxtmål har vi under 2019 öppnat tre nya anläggningar i Borås, Malmö och Vallentuna. Vi har även förvärvat eller tecknat avtal om förvärv av fyra nya fastigheter i Farsta, Mölndal, Uppsala och Vällingby. Dessutom har vi en stark pipeline av potentiella nya etableringar.

Vår tillväxt skall 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. Tre till fem nya anläggningar per år innebär att vi i genomsnitt tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. Under 2019 tillförde vi drygt 8 300 kvadratmeter. För 2020 kommer redan beslutade projekt att innebära en ökning om drygt 9 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta i tillägg till våra nuvarande 53 400.

Under 2019 ökade intäkterna med 25 procent jämfört med föregående år. Ökningen är en effekt av både ökad beläggning och högre pris på våra befintliga anläggningar samtidigt som vi adderade ny kapacitet. Vi ser hur intäkterna fortsätter att öka snabbare än rörelsekostnaderna. Bruttomarginalen för jämförbara anläggningar har ökat med hela 50 procent jämfört med föregående år och antal anställda har minskat från 35 till 30 under året. Det är tydliga exempel på de skalfördelar som finns i vår affärsmodell samtidigt som anläggningarna uppnår en högre mognadsgrad.

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 mer än 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.

Vi har under året som en förberedelse inför börsintroduktionen renodlat balansräkningen och kraftigt förstärkt bolagets finansiella ställning. Nu när vi är ett noterat bolag öppnar sig även nya möjligheter till andra former av finansiering vilket kommer att stödja vår tillväxt. Soliditeten vid årets utgång är hela 37 procent jämfört med 29 procent vid årets ingång.

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 Borås som öppnade i november 2019.



Verksamheten

Kort om 24Storage

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. 24Storage driver och utvecklar 23 förrådsanläggningar, fördelat på fler än 10 000 förråd motsvarande totalt 53 400 uthyrningsbara kvadratmeter och drygt 6 000 kunder som hyr 6 700 förråd. 24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market. Arctic Securities är bolagets Certified Adviser.

Verksamheten under 2019

Verksamheten har under året kännetecknats av fortsatt expansion och förstärkning av organisationen. Fredrik Sandelin tillträdde som ny VD 1 januari och bolaget noterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december.

Under hösten inleddes en intensivare period av marknadsföring och en mängd aktiviteter igångsattes för att öka kundkännedom och avslutsfrekvens. Bland annat lanserades gratis släpvagnsutlåning i samarbete med Freetrailer. Inom IT-området har ett antal väl avgränsade projekt initierats för vidareutveckling av affärssystemet, många med leverans under fjärde kvartalet.

Under fjärde kvartalet ökade uthyrningen med 148 förråd och 908 kvadratmeter. Priserna för nya kunder har under kvartalet höjts något, samtidigt som rabattsatserna minskade. Därmed ökade hyresintäkten från 1 908 kronor per kvadratmeter under tredje kvartalet till 1 975 kronor per kvadratmeter under fjärde kvartalet. Då en ny anläggning i Borås öppnades i november tillfördes ny yta som initialt är outhyrd, vilket minskade uthyrningsgraden (yta) från 69,1 procent per sista september till 67,4 procent per sista december.

Utöver anläggningen i Borås öppnades tidigare under året en anläggning i Malmö/Hyllie (fas 1, medan fas 2 planeras att öppna under 2020) och en i Vallentuna Centrum. Tillsammans tillförde dessa närmare 7 000 kvadratmeter uthyrbart yta. Därutöver har ytterligare ytor gjorts tillgängliga på ett antal andra anläggningar och totalt tillfördes 8 300 kvadratmeter uthyrningsbar yta under 2019.

I december inträffade en brand i anläggningen i Eskilstuna. Med stor respekt för det besvär som detta inneburit för bolagets kunder är anläggningen under återställande. Skadorna på anläggningen och intäktsbortfallet täcks av försäkringar.

Under året förvärvades mark i Uppsala på vilken en anläggning har börjat byggas och den planeras att öppna hösten 2020. Vidare har en fastighet i Mölndal förvärvats. Förvärvsavtal tecknades också avseende en fastighet i Stockholm/Vällingby vilken tillträdde i februari 2020. Fastigheten kommer att byggas om till en ny anläggning som planeras att öppna hösten 2020. Avtal slöts även om förvärv av en fastighet i Farsta med tillträde preliminärt under 2021. Tillträdet är avhängigt avstyckningar och andra byggprojekt i området.

Nettoomsättning och resultat helår 2019

Nettoomsättningen ökade med 25 procent till 71,7 MSEK (57,3). Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 15 procent och antalet anställda minskade till 30 (35), tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet uppgick till 16,4 MSEK (9,4). Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad beläggningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning.

Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall 2018 helår	Förändring 2019, jämförbara anläggningar	Utfall 2019 helår, jämförbara anläggningar	Nya anlägg- ningar	Övrigt	IFRS	Utfall 2019 helår
Nettoomsättning	57,3	9,6	66,9	4,8	0,0		71,7
Driftkostnader	-47,9	-2,7	-50,6	-7,3	1,7	0,9	-55,3
Bruttoresultat	9,4	6,9	16,3	-2,5	1,7	0,9	16,4
Bruttomarginal	16%		24%				23%

I enlighet med IFRS 16 Leasing har hyreskostnader och tomträttsavgälder om 3,6 MSEK redovisats som avskrivningar om 2,7 MSEK samt som finansiell kostnad om 0,9 MSEK (se not 1). Motsvarande justeringar har ej gjorts för föregående år.

Administrationskostnaderna uppgick till -47,4 MSEK (-42,7). Resultatet belastades med engångskostnader i samband med noteringen om -4,6 MSEK (-), utöver det som redovisats direkt mot emissionslikviden (se nedan under *Eget kapital och soliditet*). I administrationskostnader ingår även avskrivningar med -7,6 MSEK (-6,9) och aktiverade kostnader om 8,9 MSEK (14,6), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -30,9 MSEK (-33,3).

Samtliga fastigheter med anläggningar i drift samt pågående byggprojekt har värderats av oberoende externa värderingsinstitut. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet positivt med 40,6 MSEK (38,3).

Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 9,7 MSEK (4,9).

Finansnettot uppgick till -45,8 MSEK (-28,6). Hyreskostnader och tomträttsavgälder om 0,9 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 kostnadsföring av aktiverade finansieringsutgifter i samband med tidigare förlängning av förlagslån samt ränta för förtidslösen.

Koncernen redovisar en skatteeffekt om netto -1,5 MSEK (9,6). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och realiserade värdeförändringar (se not 7). De nya ränteavdragsreglerna innebär att koncernen inte har aktiverat uppskjuten skattefordran om cirka 6 MSEK avseende räntekostnader om cirka 30 MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -37,6 MSEK (-14,1) eller -3,93 kronor (-2,27) per aktie.

Kassaflöde helår 2019

Koncernens totala kassaflöde under helåret uppgick till 126,8 MSEK (14,9), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -53,1 MSEK (-95,3). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -115,0 MSEK (-130,1), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 294,9 MSEK (240,3), varav banklån ökade med netto 151,5 MSEK (180,3). Under det tredje kvartalet genomfördes nyemissioner om netto 128,3 MSEK (82,5), delvis genom kvittning mot förlagslån om 79,0 MSEK. Under det fjärde kvartalet genomfördes en nyemission om netto 95,5 MSEK i samband med noteringen på Nasdaq First North Growth Market (se nedan under *Eget kapital och soliditet*).

Nettoomsättning och resultat under det fjärde kvartalet 2019

Nettoomsättningen uppgick till 19,5 MSEK (16,3). Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -15,9 MSEK (-8,4). Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet positivt med 28,7 MSEK (32,1). Resultatet efter skatt uppgick till 2,9 MSEK (25,6) motsvarande 0,22 kronor (3,24) per aktie eller 0,21 kronor (1,93) per aktie efter utspädning.

Finansiell ställning

Bolagets totala tillgångar vid räkenskapsårets utgång uppgick till 1 393,7 MSEK (1 110,0).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 183,1 MSEK (1 030,6).

Immateriella tillgångar uppgick till 21,3 MSEK (29,3), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling för koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver förvaltningsfastigheter, uppgick till 6,1 MSEK (-) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner (se not 1).

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 141,5 MSEK (989,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 41,3 MSEK (60,9). Beståndet utgjordes av 23 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 15, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	2019 helår	2018 helår
Vid periodens ingång	989,2	762,8
Periodens förvärv	31,5	88,2
Periodens försäljningar	-	-2,3
Investeringar i byggprojekt mm	80,5	79,6
Ej ägda förvaltningsfastigheter		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	2,9	22,5
Avskrivning	-2,7	-
Orealiserade värdeförändringar	40,6	38,3
Omklassificering	-0,4	-
Vid periodens utgång	1 141,5	989,2
Varav nyttjanderättstillgångar	41,3	60,9

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 768,3 MSEK (616,8). Koncernens leasingskuld uppgick till 27,4 MSEK (22,5). I samband med nyemissioner i september löstes förlagslån, samtidigt som till dessa kopplade aktiverade finansieringsutgifter upplöstes mot finansnetto. Vid föregående års utgång uppgick dessa till 79,0 MSEK respektive 10,4 MSEK, eller netto 68,4 MSEK. Totala räntebärande skulder (se not 8) uppgick därmed till 795,7 MSEK (707,9).

Koncernens likvida medel uppgick till 189,3 MSEK (62,5). Nettolåneskulden uppgick därmed till 606,4 MSEK (645,4) och belåningsgraden till 53 procent (65).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 509,7 MSEK (322,2), innebärande en soliditet om 37 procent (29).

Under 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.

I september beslutades även om en aktiesplit 1:10. Samtliga nyckeltal i denna rapport har räknats om med hänsyn till denna split.

Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission om 100,0 MSEK i samband med noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. De totala kostnaderna för denna notering uppgick till -9,1 MSEK, varav -4,5 MSEK redovisades direkt mot emissionslikviden och -4,6 MSEK som administrationskostnad.

Förändring av antal aktier och eget kapital	Antal aktier	Koncernens eget kapital	Moderbolagets eget kapital
Vid årets ingång	7 907 470	322,2	176,7
Inbetalda premier för teckningsoptioner		1,3	1,3
Kvittningsemission (förlagslån, räntor)	2 474 170	86,6	86,6
Kontantemission	1 191 550	41,7	41,7
Indragna teckningsoptioner		-42,8	-42,8
Kvittningsemission (skuld optionsåterköp)	1 222 830	42,8	42,8
Nyemission i samband med notering	2 128 000	100,0	100,0
Noteringskostnad, redovisad direkt mot emissionslikvid		-4,5	-4,5
Årets totalresultat		-37,6	-34,9
Summa per 2019-12-31	14 924 020	509,7	366,9

Antalet aktier har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019.

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 30 heltidsanställda (35), varav 10 (13) i moderbolaget. Antalet anställda minskade jämfört med föregående år trots att antalet anläggningar ökade som en effekt av ökad grad av digitalisering och effektivisering.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Intäkterna under året uppgick till 15,4 MSEK (21,8) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -34,9 MSEK (-36,0).

Nettoomsättningen under fjärde kvartalet var -2,1 MSEK (3,7), varav -4,2 avsåg reversering av tidigare under året uppbokade fastighetsutvecklingskostnader. Resultatet efter skatt uppgick till -12,9 MSEK (-8,2).

För under året genomförda nyemissioner, se ovan under *Eget kapital och soliditet*.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De dominerande riskerna i 24Storage verksamhet är beläggnings-/uthyrningsrisk, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk.

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

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 – vilket innebär att koncernen i genomsnitt skulle tillföras cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år.

Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår
Nettoomsättning (not 3)	19,5	16,3	71,7	57,3
Driftkostnader	-15,3	-13,8	-55,3	-47,9
Bruttoresultat	4,2	2,5	16,4	9,4
Administrationskostnader	-20,1	-10,9	-47,4	-42,7
Rörelseresultat före värdeförändring	-15,9	-8,4	-30,9	-33,3
Värdeförändring på fastigheter	28,7	32,1	40,6	38,3
Rörelseresultat	12,7	23,7	9,7	4,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-8,4	-7,7	-45,8	-28,6
Finansnetto	-8,3	-7,7	-45,8	-28,6
Resultat före skatt	4,4	16,1	-36,1	-23,7
Skatt (not 7)	-1,5	9,6	-1,5	9,6
Resultat efter skatt	2,9	25,6	-37,6	-14,1
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Periodens totalresultat	2,9	25,6	-37,6	-14,1
Resultat per aktie, SEK	0,22	3,24	-3,93	-2,27
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,21	1,93	-3,93	-2,27

För fler nyckeltal, se sida 14.

KONCERNENS	2019	2018
BALANSRÄKNING, MSEK	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	21,3	29,3
Nyttjanderättstillgångar	6,1	-
Materiella anläggningstillgångar	11,3	10,7
Förvaltningsfastigheter	1 141,5	989,2
Långfristiga fordringar	2,8	1,4
Summa anläggningstillgångar	1 183,1	1 030,6
Varulager	0,4	0,5
Kundfordringar	3,9	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,3	4,1
Övriga kortfristiga fordringar	6,7	8,9
Likvida medel	189,3	62,5
Summa omsättningstillgångar	210,6	79,4
Summa tillgångar	1 393,7	1 110,0
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	1,5	0,8
Övrigt tillskjutet kapital	480,9	256,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	27,4	65,0
Summa eget kapital	509,7	322,2
Långfristiga räntebärande skulder (not 8)	548,1	604,7
Leasingskulder (not 1)	22,3	20,9
Uppskjutna skatteskulder (not 7)	43,1	41,5
Summa långfristiga skulder	613,4	667,0
Lån från kreditinstitut (not 8)	220,2	80,7
Leasingskulder (not 1)	5,1	1,6
Leverantörsskulder	24,1	13,5
Skatteskulder	0,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	1,7	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,5	21,6
Summa kortfristiga skulder	270,6	120,7
Summa skulder	884,0	787,7
Summa eget kapital och skulder	1 393,7	1 110,0
KONCERNENS	2019	2018
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MSEK	Helår	Helår
Eget kapital vid periodens början	322,2	243,0
Nyemissioner, netto	266,6	82,5
Indragna teckningsoptioner	-42,8	-
Inbetalda premier för teckningsoptioner	1,3	-
Utgivna optioner	-	10,9
Periodens resultat och totalresultat	-37,6	-14,1
Eget kapital vid periodens slut	509,7	322,2

KONCERNENS	2019	2018
KASSAFLÖDESANALYS, MSEK	helår	helår
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-36,1	-23,7
Återläggning av avskrivningar	12,8	8,5
Återläggning av värdeförändring fastigheter	-40,6	-38,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,6	-8,2
Betald inkomstskatt	0,0	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	-59,3	-62,0
Förändring varulager	0,1	-0,2
Förändring rörelsefordringar	-5,9	-3,2
Förändring rörelseskulder	12,0	-30,0
Summa förändring rörelsekapital	6,2	-33,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53,1	-95,3
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag (not 4)	-30,8	-41,8
Investering i fastigheter	-80,5	-79,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-3,1	-5,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	0,8	-5,4
Försäljning fastigheter	-	2,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-1,4	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115,0	-130,1
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	223,8	82,5
Inbetalda premier för teckningsoptioner	1,3	-
Upptagna lån	242,3	228,8
Amortering av lån	-90,8	-48,5
Amortering leasingskuld	-2,7	-
Amortering konvertibellån	-	-25,0
Förändring förlagslån	-79,0	2,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294,9	240,3
Summa kassaflöde	126,8	14,9
Likvida medel vid periodens början	62,5	47,6
Likvida medel vid periodens slut	189,3	62,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår
Nettoomsättning	-2,1	3,7	15,4	21,8
Rörelsekostnader	-13,5	-10,6	-46,0	-49,6
Rörelseresultat	-15,6	-6,9	-30,6	-27,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-60,1	0,0	-60,1
Finansiella kostnader	-0,6	-1,5	-7,6	-8,4
Resultat efter finansiella poster	-16,2	-68,5	-38,2	-96,4
Bokslutsdispositioner	3,3	60,3	3,3	60,3
Resultat före skatt	-12,9	-8,2	-34,9	-36,0
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat efter skatt	-12,9	-8,2	-34,9	-36,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	193,2	182,1
Övriga anläggningstillgångar	0,5	2,0
Summa anläggningstillgångar	193,7	184,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar på koncernföretag	165,2	170,9
Övriga kortfristiga fordringar	18,1	25,0
Likvida medel	113,8	10,0
Summa omsättningstillgångar	297,1	206,0
Summa tillgångar	490,8	390,1
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1,5	0,8
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1,5</i>	<i>0,8</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	400,3	211,9
Periodens resultat	-34,9	-36,0
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>365,4</i>	<i>175,9</i>
Summa eget kapital	366,9	176,7
<i>Långfristiga skulder</i>		
Förlagslån	-	79,0
Skulder till koncernföretag	68,3	68,3
Summa långfristiga skulder	68,3	147,2
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	32,9	39,0
Övriga kortfristiga skulder	22,7	27,2
Summa kortfristiga skulder	55,6	66,2
Summa skulder	123,9	213,4
Summa eget kapital och skulder	490,8	390,1

Övriga upplysningar

Om bolaget

24Storage AB (publ) är ett publikt bolag, organisationsnummer 556996-8141, med säte i Stockholm. Bolaget är sedan 10 december 2019 noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 den 1 januari 2019, men redan per utgången av 2018 har hyreskontrakt avseende lokaler i vilka self storage-verksamhet bedrivs redovisats som ej ägda förvaltningsfastigheter.

Per den 31 december 2019 redovisas som nyttjanderättstillgång även leasingkontrakt avseende maskiner och inventarier, framförallt billeasing, samt hyreskontraktet för koncernens huvudkontor.

Jämförelsetalen för föregående år har ej räknats om.

Effekter av tillämpning IFRS 16 Leasing, MSEK

					2019 helår
Resultaträkning					
Driftkostnader, hyreskostnader					3,6
Driftkostnader, avskrivningar					-2,7
Rörelseresultat					0,9
Finansiella kostnader					-0,9
Resultat före skatt					0,0
Balansräkning					
	2018-12-31	Nyttillkomna och omvärd- erade avtal	Avskrivning, amortering	Avgår förutbetalt	2019-12-31
Nyttjanderättstillgångar		6,1			6,1
Ej ägda förvaltningsfastigheter	22,5	2,9	-2,7		22,7
Summa tillgångar	22,5	9,0	-2,7		28,8
Leasingskuld	22,5	9,0	-2,7	-1,4	27,4
Summa eget kapital och skulder	22,5	9,0	-2,7	-1,4	27,4
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde löpande verksamhet					2,7
Kassaflöde investeringsverksamhet					-
Kassaflöde finansieringsverksamhet					-2,7
Summa kassaflöde					0,0

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga förändringar av uppskattningar och bedömningar har gjorts.

Not 3. Nettoomsättningens fördelning MSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår
Self storage-intäkter (hyror)	17,5	14,5	64,3	50,6
Self storage-relaterade intäkter (flyttkartonger, försäkringar mm)	1,4	1,4	5,5	4,7
Övriga fastighetsintäkter	0,6	0,4	1,9	2,0
Total nettoomsättning	19,5	16,3	71,7	57,3

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

Not 4. Förvärv av förvaltningsfastigheter MSEK	2019 helår	2018 helår
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag		
Förvärvade förvaltningsfastigheter	31,5	88,2
Förvärvade likvida medel	4,3	2,8
Övertagna rörelseskulder	-0,6	-26,4
Övertagen uppskjuten skatt	-0,1	-
Övertagna banklån	-13,5	-20,0
Netto	21,5	44,6
Utbetald köpeskilling	-21,5	-44,6
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	4,3	2,8
Tillkommer, banklån, lösta vid tillträdet	-13,5	-
Kassaflöde: Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	-30,8	-41,8

Not 5. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter, såväl anläggningar i drift som pågående byggprojekt, har värderats till verkligt värde av oberoende externa värderingsinstitut.

Not 6. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats. Interndebiteringen har skett på marknadsmässiga villkor.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

Not 7. Skatter

Periodens skattekostnad, MSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår
Aktuell skattekostnad	0,0	-0,3	0,0	-0,3
Uppskjuten skatt avseende innevarande period	-1,5	9,9	0,2	9,9
Uppskjuten skatt avseende tidigare perioder	-	-	-1,7	-
Summa	-1,5	9,6	-1,5	9,6

Uppskjuten skatteskuld, MSEK	2019 31 dec	2018 31 dec
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i fastighetsvärde	-80,6	-69,5
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	37,5	27,2
Övriga poster	-	0,8
Summa	-43,1	-41,5

Not 8. Räntebärande skulder MSEK	2019 helår	2018 helår
Lån från kreditinstitut	548,1	536,1
Förlagslån	-	79,0
Aktiverad finansieringsutgift avseende förlagslån	-	-10,4
Leasingskulder	22,3	20,9
Summa långfristiga räntebärande skulder	570,4	625,6
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	220,2	80,7
Leasingskulder	5,1	1,6
Summa kortfristiga räntebärande skulder	225,3	82,3
Summa räntebärande skulder	795,7	707,9
Likvida medel	189,3	62,5
Nettolåneskuld	606,4	645,4

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, uppräknat till helår, i förhållande till under perioden genomsnittligt antal uthyrbara kvadratmeter.

Nettolåneskuld, MSEK: Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel (se not 8).

Belåningsgrad, procent: Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK: Bokfört värde för anläggningar i drift, det vill säga exklusive IFRS 16-effekt och exklusive bokfört värde för projektfastigheter, dividerat med kvadratmeter uthyrbar yta.

Uthyrningsgrad (yta): Antal uthyrda kvadratmeter dividerat med antal uthyrbara kvadratmeter, per balansdagen.

KONCERNENS NYCKELTAL och DATA PER AKTIE	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår
IFRS-nyckeltal				
Omsättning, MSEK	19,5	16,3	71,7	57,3
Periodens resultat, MSEK	2,9	25,6	-37,6	-14,1
Resultat per aktie, SEK	0,22	3,24	-3,93	-2,27
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,21	1,93	-3,93	-2,27
Alternativa nyckeltal				
Bruttoresultat, MSEK	4,2	2,5	16,4	9,4
Bruttomarginal, procent	21,5	15,2	22,9	16,4
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	28,7	32,1	40,6	38,3
Rörelseresultat, MSEK	12,7	23,7	9,7	4,9
Eget kapital, MSEK			509,7	322,2
Eget kapital per aktie, SEK			34,15	40,75
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK			39,27	42,07
Nettolåneskuld, MSEK			606,4	645,4
Balansomslutning, MSEK			1 393,7	1 110,0
Soliditet, procent			36,6	29,0
Belåningsgrad, procent			53,1	65,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK			-53,1	-95,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK			-5,55	-15,34
Operationella nyckeltal				
Fastighetsvärde, MSEK			1 141,5	989,2
Antal anläggningar i drift			23	20
Antal förråd			10 125	8 803
Uthyrbar yta selfstorage, kvadratmeter			53 397	45 088
Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 347	1 346	1 318	1 293
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	1 975	1 878	1 910	1 784
Uthyrningsgrad (yta), procent			67,4	68,3
Uthyrningsgrad (antal), procent			66,2	65,3
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK			19 602	19 435
Anställda				
Medelantal anställda			30	35
Antal aktier				
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	7 907 470	14 924 020	7 907 470
Genomsnittligt antal aktier	13 328 020	7 907 470	9 575 332	6 215 162
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	15 596 485	13 291 470	15 596 485	13 291 470
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 991 119	13 291 470	13 790 516	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	kv 4
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	19,5
Driftkostnader	-4,9	-7,6	-7,9	-9,2	-11,1	-12,2	-10,8	-13,8	-12,4	-13,9	-13,7	-15,3
Bruttoresultat	2,9	0,3	0,9	1,2	0,8	1,6	4,5	2,5	4,1	3,3	4,8	4,2
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	1 141,5
Eget kapital	183,6	199,7	209,9	243,0	229,4	218,2	285,7	322,2	313,2	301,2	411,3	509,7
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	1 393,7

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrbar yta
<u>Stockholmsregionen</u>					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Ägande/tomrätt	504	1 943
Stockholm Valsverket 10 (del av)	Bromma	Karlsbodavägen 2	Hysesrätt	206	744
Eskilstuna Väduren 20	Eskilstuna	Langsgatan 3	Äganderätt	256	1 277
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	714	3 573
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 758
Brf Järnvägsmanen (del av)	Kungsholmen	Wargentingsgatan 7	Hysesrätt	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 7, 14, Brahevägen 3-5	Hysesrätt	428	1 929
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesrätt	123	449
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Lilla Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	417	1 826
Vallentuna Bällsta 5:211	Vallentuna Bällsta	Fågelsångsvägen 5	Äganderätt	257	1 184
Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	361	2 482
Summa				5 237	24 887
<u>Göteborgsregionen</u>					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 111
Borås Lärkträdet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 624
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31A	Äganderätt	700	4 331
Kungsbacka Hede 9:29 + Varla 14:5	Kungsbacka (Hede och Varla)	Göteborgsvägen 180 och Magasinsgatan 12B	Äganderätt	331 420	2 154 2 756
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	674	3 250
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 138
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	320	1 902
Summa				3 827	22 266
<u>Malmöregionen</u>					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 499
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	294	1 745
Summa				1 061	6 244
Totalt anläggningar i drift				10 125	53 397

I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projektfastigheter, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad. Projektfastigheterna är belägna i Mölndal, Tumba, Täby och Uppsala.

Aktieägare per 31 december 2019	Antal aktier	Kapital & röster (%)
Ernström Kapital AB	2 919 720	19,56
Staffan Persson via bolag	2 250 000	15,08
Familjen Tilander via bolag	1 460 820	9,79
Michael Fogelberg med bolag och familj	1 401 042	9,39
Per Josefsson privat och via bolag	977 420	6,55
Carl Rosvall via bolag	727 740	4,88
Ulf och Bo Eklöf via bolag	727 740	4,88
Jan-Olof Backman med bolag och familj	550 000	3,69
Adrigo Asset Mangement	501 578	3,36
Familjen Wattin via bolag	497 760	3,34
Övriga	2 910 200	19,48
Totalt antal aktier	14 924 020	100,00

Bolagets aktie är sedan 10 december 2019 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst. Aktiekursen vid årets utgång uppgick till 46,50 kronor.

Tickerkod / Kortnamn: 24STOR
 Certified Adviser: Arctic Securities
 Likviditetsgarant: ABG Sundal Collier

Per 31 december 2019 har bolaget utestående teckningsoptioner vilka ger rätt att teckna 759 993 nya aktier. Fullständig information om bolagets utestående optionsprogram finns tillgängligt på bolaget webbplats 24storage.se/investerare.

Finansiell kalender

Rapport för första kvartalet 2020	2020-04-29 (OBS nytt datum)
Årsredovisning för 2019	2020, maj
Årsstämma	2020-05-28
Rapport för andra kvartalet 2020	2020-08-13
Rapport för tredje kvartalet 2020	2020-11-05

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på 24storage.se/investerare.

Kontaktperson och adresser

Fredrik Sandelin, VD, +46 730 68 36 58, fredrik.sandelin@24storage.com
 Postadress: 24Storage AB, Box 7723, SE-103 95 Stockholm
 Webbplats: 24storage.se

Utdelning

Styrelsen förslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2019.

Årsstämma

24Storage årsstämma hålls i Stockholm den 28 maj 2020 kl.18.00. På bolagets webbplats 24storage.se/investerare kommer all dokumentation inför stämman att finnas med möjlighet att anmäla sig till stämman via webbplatsen.

Stockholm den 21 februari 2020

Jan-Olov Backman
Styrelseordförande

Kenneth Eriksson

Patrick Metdepenninghen

Staffan Persson

Henrik Forsberg Schoultz

Fredrik Tilander

Maria Åkrans

Fredrik Sandelin
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.