

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2020

Stabilt första kvartal med 24 procent tillväxt och förbättrad bruttomarginal

Intäkterna under kvartalet ökade med 24 procent till 20,5 MSEK (16,5) som en följd av ökad beläggning och högre priser på jämförbara anläggningar samt tillförd kapacitet. Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 15 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade med cirka 50 procent jämfört med föregående år.

Under kvartalet påbörjades byggnationen av en ny förrådsanläggning i Uppsala och konverteringen av den nytillträdda fastigheten i Stockholm, Vällingby. Dessutom påbörjades byggnationen av den andra etappen av anläggningen i Malmö, Hyllie.

Bolagets tillväxtstrategi ligger fast och för 2020 kommer redan beslutade projekt att tillföra drygt 9 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Första kvartalet 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 20,5 MSEK (16,5).
- Bruttoresultatet ökade till 6,2 MSEK (4,1) och bruttomarginalen ökade till 30 procent (25).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -4,4 MSEK (-5,1).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 5,7 MSEK (3,1).
- Resultat efter skatt uppgick till -7,6 MSEK (-10,3) eller -0,51 kronor (-1,30) per aktie före och efter utspädning.
- Lena Nelson tillträdde som ny CFO den 24 februari.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget följer noggrant utvecklingen av Covid-19, men har hittills inte påverkats märkbart. Situationen har heller inte hittills föranlett några förseningar i pågående byggprojekt.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020	2019	2019
	Jan-mar	Jan-mar	Helår
Omsättning, MSEK	20,5	16,5	71,7
Soliditet, procent	35,7	27,1	36,6
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 012	1 881	1 910
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter	53 582	46 466	53 397
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,0	69,5	67,4

VD-ord: Vår affärsmodell med central bemanning gör oss mindre sårbara

Vi hade ett stabilt första kvartal med god tillväxt och förbättrad bruttomarginal. Vi påbörjade byggnationen av en ny anläggning i Uppsala, konverteringen av fastigheten i Vällingby och den andra etappen i Malmö, Hyllie. Än så länge har varken vår verksamhet eller pågående byggprojekt märkbart påverkats av effekterna från spridningen av Covid-19. Vi följer dock givetvis utvecklingen noggrant och rustar oss inför en osäker framtid genom att minska våra kostnader och stärka vår likviditet.

Under första kvartalet ökade våra intäkter med 24 procent jämfört med förra året tack vare ökad beläggning och högre priser på jämförbara anläggningar och att vi har tillfört ny kapacitet. Intäkterna fortsätter också att öka snabbare än rörelsekostnaderna tack vare den skalbarhet som finns i vår affärsmodell. Bruttoresultatet ökade därför med cirka 50 procent jämfört med förra året. Våra nyöppnade anläggningar gav som väntat en viss resultatbelastning.

Våra pågående byggprojekt löpte på enligt plan. Vi startade byggnationen av en ny förrådsanläggning i Uppsala och konverteringen av den nytillträdda fastigheten i Stockholm, Vällingby. Planen är att vi ska öppna två toppmoderna anläggningar med hög grad av automatisering under andra halvåret i år. Dessutom påbörjade vi andra etappen av byggnationen av vår andra anläggning i Malmö som vi öppnade under förra året.

Vi följer givetvis utvecklingen avseende Covid-19 och utvärderar kontinuerligt hur det kan komma påverka oss. Än så länge har effekterna på vår verksamhet varit begränsade. Historiskt har det visat sig att self storage-branschen har en bra motståndskraft i nedåtgående konjunktur. Det beror bland annat på att vi har många små kunder. Det gör att vår exponering mot enskilda stora kunder som får finansiella problem är liten samtidigt som beloppet som varje enskild kund betalar är begränsat. Det innebär att de flesta av våra kunder har möjlighet att stanna kvar som kund även i sämre tider. Det finns också vissa faktorer som är kontracykliska som påverkar branschen. I sämre tider kan personer behöva flytta till annan ort för att få ett nytt arbete eller flytta till en mindre bostad för att sänka sin boendekostnad. Båda dessa effekter kan leda till ett ökat behov av att hyra förråd.

Denna nedgång skiljer sig på många sätt från tidigare konjunkturedgångar med nedstängningar av stora delar av samhället. På längre sikt kan vi drabbas negativt om börsnedgången leder till att det sker färre avslut på bostadsmarknaden. Den enskilt största utlösande faktorn till att en kund behöver ett förråd är relaterat till att personen byter bostad.

Vår affärsmodell med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör oss även mindre sårbara. Inte bara kan vi betjäna våra 23 anläggningarna från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort var som helst (exempelvis vid en eventuell "lock down"-situation även i Sverige). Till och med i södra Europa, som mer eller mindre stängt ned sina samhällen, fortsätter self storage-anläggningarna till stor del att vara öppna.

Vår tillväxtstrategi ligger fast och ambitionen är att vi ska växa med tre till fem anläggningar per år vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. För 2020 kommer redan beslutade projekt att innebära en ökning om drygt 9 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Jämfört med andra self storage-bolag använder vi i större utsträckning digitala lösningar och automatisering. Det gör oss mer konkurrenskraftiga och möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning, så denna fördel kommer att öka i takt med att vi öppnar fler anläggningar.

Fredrik Sandelin

VD, 24Storage



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 53 600 uthyrningsbara kvadratmeter och drygt 6 000 kunder. 24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market. Arctic Securities är bolagets Certified Adviser.

Första kvartalet 2020

Verksamheten

Verksamheten kännetecknades under kvartalet av en stabil utveckling trots den nedåtgående konjunkturen. Under kvartalet ökade uthyrningen med 111 förråd och 473 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresintäkten ökade till 2 012 kronor (1 881) per kvadratmeter under första kvartalet jämfört med 1 975 kronor per kvadratmeter under föregående kvartal. Ökningen beror på högre priser i kombination med minskade rabatter. Rabatterna går ned i takt med att andelen nya kunder minskar som en effekt av att anläggningarna når en högre mognadsgrad.

Under kvartalet tillträdde bolaget en fastighet i Stockholm, Vällingby. Den befintliga byggnaden ska konverteras till en modern förrådsanläggning med hög grad av automatisering. Planen är att den nya anläggningen ska öppna under hösten 2020 och inrymma över 400 förråd. Under kvartalet inleddes också byggnationen av en toppmodern förrådsanläggning i Uppsala som kommer att omfatta 6 000 kvm yta med över 700 förråd. Öppningen beräknas ske under andra halvåret 2020. Dessutom påbörjades byggnationen av den andra etappen av anläggningen i Malmö, Hyllie.

Än så länge har spridningen av Covid-19 inte haft några märkbara effekter på verksamheten och situationen har inte heller hittills föranlett några förseningar i pågående byggprojekt. 24Storage affärsmodell med central bemanning gör bolaget mindre sårbart jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 24 procent till 20,5 MSEK (16,5). Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 15 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet uppgick till 6,2 MSEK (4,1). 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 Jan-mar 2019	Förändring 2020, kvartal 1, jämförbara anläggningar	Utfall 2020, kvartal 1, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt	Utfall Jan-mar 2020
Nettoomsättning	16,5	2,8	19,3	0,9	0,3	20,5
Driftkostnader	-12,4	-0,5	-12,9	-1,0	-0,4	-14,3
Bruttoresultat	4,1	2,2	6,4	-0,1	-0,1	6,2
Bruttomarginal	25%		33%			30%

Administrationskostnaderna uppgick till -10,6 MSEK (-9,2). I administrationskostnader ingår även avskrivningar med -2,5 MSEK (-1,8) och aktiverade kostnader om 3,5 MSEK (4,4), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -4,4 MSEK (-5,1). Periodens realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 5,7 MSEK (3,1). Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1,3 MSEK (-1,9).

Finansnettot uppgick till -9,0 MSEK (-8,4). Genomsnittlig låneränta uppgick till 4,0 procent (3,7).

Koncernen redovisar en positiv skatteeffekt om netto 0,1 MSEK (0,0). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och realiserade värdeförändringar (se not 8).

Ränteavdragsreglerna innebär att koncernen inte har aktiverat uppskjuten skattefordran om cirka 1,5 MSEK avseende räntekostnader om cirka 7,4 MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -7,6 MSEK (-10,3) eller -0,51 kronor (-1,30) per aktie, före och efter utspädning.

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -44,5 MSEK (0,1), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -15,4 MSEK (-16,0). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -39,0 MSEK (-27,5), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 9,8 MSEK (43,6), varav banklån ökade med netto 11,2 MSEK (42,3).

Finansiell ställning

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 1 406,6 MSEK (1 393,7).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 227,0 MSEK (1 183,1).

Immateriella tillgångar uppgick till 19,8 MSEK (21,3), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 5,4 MSEK (6,1) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 10,6 MSEK (11,3).

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 190,8 MSEK (1 141,5), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 43,8 MSEK (41,3). Beståndet utgjordes av 23 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 14, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec
Vid periodens ingång	1 141,5	989,2	989,2
Periodens förvärv	25,2	10,4	31,5
Investeringar i byggprojekt mm	15,9	17,9	80,5
Hyrda förvaltningsfastigheter			
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	3,2	-	2,9
Avskrivning	-0,7	-	-2,7
Orealiserade värdeförändringar	5,7	3,1	40,6
Omklassificering	-		-0,4
Vid periodens utgång	1 190,8	1 020,7	1 141,5

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid kvartalets utgång till 779,4 MSEK (768,3). Koncernens leasingsskuld uppgick till 29,1 MSEK (27,4). Totala räntebärande skulder (se not 10) uppgick därmed till 808,5 MSEK (795,7).

Koncernens likvida medel uppgick till 144,8 MSEK (189,3). Nettolåneskulden uppgick därmed till 663,7 MSEK (606,4) och belåningsgraden till 56 procent (53).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid rapportperiodens utgång till 502,1 MSEK (509,7), innebärande en soliditet om 36 procent (37).

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 33 heltidsanställda (28), varav 12 (11) i moderbolaget. Ökningen är framför allt hänförlig till att det under första kvartalet föregående år fanns ett antal otillsatta vakanser inom kundsupportorganisationen samt att tjänster inom ekonomi och marknadsföring som tidigare köptes in från externa konsulter nu ersatts av anställd personal. Denna förändring är genomförd för att öka kvaliteten och kontrollen över arbetet samtidigt som kostnaderna minskat. Kraven på ekonomifunktionen har även ökat efter börsnoteringen.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 4,4 MSEK (6,2) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -7,1 MSEK (-7,0).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar beläggnings-/uthyrningsrisk, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker.

Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen och not 24 i årsredovisningen för 2019.

24Storage följer utvecklingen avseende Covid-19 och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att påverka verksamheten på kort och lång sikt. Bolaget har vidtagit åtgärder för att skydda företagets verksamhet och stävja virusets spridning. I dagsläget går det inte att göra en bedömning i vilken omfattning detta eventuellt kan påverka verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör bolaget mindre sårbart. 24Storage ser än så länge inga förseningar i pågående byggprojekt och den långsiktiga strategin ligger fast. Risker som kan öka som en följd av Covid-19 är förseningar i byggprojekt, ändrade värderingar av fastigheter och att tillgången på kapital förändras.

Målsättning och framtidsutsikter

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 tillförs cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. För 2020 kommer redan beslutade projekt att tillföra drygt 9 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter för att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning. Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MSEK	Not	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Helår
Nettoomsättning	3	20,5	16,5	71,7
Driftkostnader	4	-14,3	-12,4	-55,3
Bruttoresultat		6,2	4,1	16,4
Bruttomarginal		30%	25%	23%
Administrationskostnader	4	-10,6	-9,2	-47,4
Rörelseresultat före värdeförändring		-4,4	-5,1	-30,9
Värdeförändring på fastigheter		5,7	3,1	40,6
Rörelseresultat		1,3	-1,9	9,7
Finansiella intäkter		0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader		-9,0	-8,4	-45,8
Finansnetto		-9,0	-8,4	-45,8
Resultat före skatt		-7,7	-10,3	-36,1
Skatt	8	0,1	0,0	-1,5
Periodens resultat		-7,6	-10,3	-37,6
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Periodens totalresultat		-7,6	-10,3	-37,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-0,51	-1,30	-3,93

För fler nyckeltal, se sidan 13.

KONCERNENS		2020	2019	2019
BALANSRÄKNING, MSEK		31-mar	31-mar	31-dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		19,8	26,4	21,3
Nyttjanderättstillgångar		5,4	-	6,1
Materiella anläggningstillgångar		10,6	11,5	11,3
Förvaltningsfastigheter		1 190,8	1 020,7	1 141,5
Långfristiga fordringar		0,4	0,4	2,8
Summa anläggningstillgångar		1 227,0	1 059,0	1 183,1
Varulager		0,4	0,4	0,4
Kundfordringar		2,4	2,8	3,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,5	12,2	10,3
Övriga kortfristiga fordringar		20,5	19,0	6,7
Likvida medel		144,8	62,7	189,3
Summa omsättningstillgångar		179,6	97,1	210,6
Summa tillgångar		1 406,6	1 156,1	1 393,7
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	0,8	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		480,9	257,8	480,9
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		19,8	54,7	27,4
Summa eget kapital		502,1	313,2	509,7
Räntebärande skulder	10	526,8	618,9	538,6
Leasingskulder		24,0	22,5	22,3
Uppskjutna skatteskulder	9	43,0	41,5	43,1
Summa långfristiga skulder		593,8	682,9	604,0
Räntebärande skulder	10	252,6	109,2	229,6
Leasingskulder		5,0	-	5,1
Leverantörsskulder		16,1	20,2	24,1
Skatteskulder		0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder		19,0	8,2	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17,8	22,3	19,5
Summa kortfristiga skulder		310,6	160,0	280,0
Summa skulder		904,5	842,9	884,0
Summa eget kapital och skulder		1 406,6	1 156,1	1 393,7
KONCERNENS				
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MSEK		2020	2019	2019
		Jan-mar	Jan-mar	Helår
Eget kapital vid periodens början		509,7	322,2	322,2
Nyemissioner, netto		-	-	266,6
Indragna teckningsoptioner		-	-	-42,8
Inbetalda premier för teckningsoptioner		-	1,3	1,3
Periodens resultat och totalresultat		-7,6	-10,3	-37,6
Eget kapital vid periodens slut		502,1	313,2	509,7

KONCERNENS		2020	2019	2019
KASSAFLÖDESANALYS, MSEK		Jan-mar	Jan-mar	Helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		-7,7	-10,3	-36,1
Återläggning av avskrivningar		4,0	3,0	12,8
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-5,7	-3,1	-40,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,0	-0,3	4,6
Betald inkomstskatt		-	-	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-9,4	-10,6	-59,3
Förändring varulager		0,0	0,1	0,1
Förändring rörelsefordringar		-13,4	-16,3	-5,9
Förändring rörelseskulder		7,4	10,9	12,0
Summa förändring rörelsekapital		-6,0	-5,3	6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15,4	-16,0	-53,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	5	-22,8	-10,3	-30,8
Investering i fastigheter		-15,9	-17,9	-80,5
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,1	-0,4	-1,9
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,2	-	-0,4
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0,0	1,0	-1,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39,0	-27,5	-115,0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		-	-	223,8
Inbetalda premier för teckningsoptioner		-	1,3	1,3
Upptagna lån		14,5	45,0	242,3
Amortering av lån		-3,3	-2,7	-90,8
Amortering leasingskuld		-1,4	-	-2,7
Amortering förlagslån		-	-	-79,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9,8	43,6	294,9
Periodens kassaflöde		-44,5	0,1	126,8
Likvida medel vid periodens början		189,3	62,5	62,5
Likvida medel vid periodens slut		144,8	62,7	189,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, MSEK	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 helår
Nettoomsättning	4,4	6,2	15,4
Rörelsekostnader	-10,9	-11,4	-46,0
Rörelseresultat	-6,5	-5,1	-30,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	3,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,6	-1,9	-7,6
Finansnetto	-0,6	-1,9	-4,3
Resultat före skatt	-7,1	-7,0	-34,9
Skatt	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat efter skatt	-7,1	-7,0	-34,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	2020 31-mar	2019 31-mar	2019 31-dec
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	193,2	193,2	193,2
Övriga anläggningstillgångar	32,0	24,8	17,3
Summa anläggningstillgångar	225,1	218,0	210,5
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag	171,6	152,1	165,2
Övriga kortfristiga fordringar	24,6	5,7	1,3
Likvida medel	75,1	10,3	113,8
Summa omsättningstillgångar	271,4	168,1	280,3
Summa tillgångar	496,5	386,1	490,8
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1,5	0,8	1,5
Summa bundet eget kapital	1,5	0,8	1,5
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	400,3	213,2	400,3
Balanserade vinstmedel	-34,9	-36,0	-
Periodens resultat	-7,1	-7,0	-34,9
Summa fritt eget kapital	358,3	170,2	365,4
Summa eget kapital	359,8	171,0	366,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	79,0	-
Skulder till koncernföretag	68,3	68,3	68,3
Summa långfristiga skulder	68,3	147,2	68,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	32,9	41,2	32,9
Övriga kortfristiga skulder	35,5	26,7	22,7
Summa kortfristiga skulder	68,4	67,9	55,6
Summa skulder	136,7	215,1	123,9
Summa eget kapital och skulder	496,5	386,1	490,8

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 delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

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

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.

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.

Nya IFRS-standarder och tolkningar

Nya och ändrade IFRS-standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

En detaljerad redogörelse för väsentliga uppskattningar och bedömningar återfinns i årsredovisningen för 2019, not 30.

Not 3. Nettoomsättningens fördelning Koncernen, MSEK	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Helår
Self storage-intäkter (uthyrning förråd)	18,3	14,8	64,3
Self storage-relaterade intäkter (flyttkartonger, försäkringar mm)	1,6	1,3	5,5
Övriga fastighetsintäkter	0,6	0,4	1,9
Total nettoomsättning	20,5	16,5	71,7

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

Not 4. Rörelsens kostnader Koncernen, MSEK	2020, Q1			2019, Q1		
	Drift-kostnader	Admin.-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin.-kostnader	Summa
Drift och underhåll	-1,8	-	-1,8	-2,5	-	-2,5
Fastighetsskatt	-0,5	-	-0,5	-0,4	-	-0,4
Övriga externa kostnader ¹⁾	-6,2	-8,9	-15,1	-4,8	-8,4	-13,2
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	1,0	0,7	1,7	0,9		0,9
Fördelning interna kostnader ²⁾	-2,3	2,3	0,0	-1,9	1,9	0,0
Aktiverat påslag för projektledning		3,5	3,5		4,4	4,4
Externa kostnader	-9,8	-2,4	-12,2	-8,8	-2,1	-10,9
Personalkostnader	-3,1	-5,6	-8,7	-2,4	-5,3	-7,7
Avskrivningar	-0,7	-1,9	-2,6	-0,6	-1,8	-2,4
Avskrivning leasing (IFRS 16)	-0,7	-0,6	-1,4	-0,7	-	-0,7
Avskrivningar	-1,4	-2,5	-4,0	-1,3	-1,8	-3,0
Summa	-14,3	-10,6	-24,9	-12,4	-9,2	-21,6

¹⁾ Övriga externa kostnader består i huvudsak av marknadsföring-, IT- och konsultkostnader.

²⁾ Fördelning av interna kostnader avser t.ex. fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

Not 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter Koncernen, MSEK	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 Helår
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag			
Förvärvade förvaltningsfastigheter	25,2	10,4	31,5
Avgår handpenning	-2,4	-	-
Förvärvade likvida medel	0,8	0,0	4,3
Övertagna rörelseskulder	0,0	-0,1	-0,7
Övertagna banklån	-12,4	-5,4	-13,5
Netto	11,2	4,9	21,6
Köpeskilling inklusive förvärvskostnad	-11,2	-4,9	-21,6
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	0,8	0,0	4,3
Banklån, lösta vid förvärvet	-12,4	-5,4	-13,5
Kassaflöde: Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	-22,8	-10,3	-30,8
Påverkan likvida medel enligt kassaflödesanalys	-22,8	-10,3	-30,8

Not 6. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter i drift har värderats till verkligt värde genom en intern värdering per 31 mars 2020. Metoden för intern värdering överensstämmer i väsentliga delar med principen för extern värdering som beskrivs i årsredovisning 2019, not 14, sid 72. Pågående byggprojekt har värderats till verkligt värde genom

en extern värdering per 31 mars 2020. Under 2019 genomfördes extern värdering halvårsvis för hela fastighetsbeståndet.

Not 7. 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 8. Skatter	2020	2019	2019
Periodens skattekostnad, MSEK	Jan-mar	Jan-mar	Helår
Aktuell skattekostnad	0,0	0,0	-
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	0,1	0,0	0,3
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-	-1,8
Summa	0,1	0,0	-1,5

Not 9. Uppskjutna skatteskulder	2020	2019	2019
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	31-mar	31-mar	31 dec
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i fastighetsvärde	-82,5	-69,6	-80,6
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	40,0	27,7	38,0
Övriga poster	-0,5	0,4	-0,5
Summa	-43,0	-41,5	-43,1

Not 10. Räntebärande skulder, MSEK	2020	2019	2019
	31-mar	31-mar	31-dec
Lån från kreditinstitut, långfristiga	526,8	549,9	538,6
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	252,6	109,2	229,6
Lån från kreditinstitut, summa	779,4	659,1	768,3
Leasingskulder	29,1	22,5	27,4
Förlagslån	-	79,0	-
Aktiverad finansieringsutgift	-	-10,0	-
Räntebärande skulder	808,5	750,6	795,7
Avgår likvida medel	144,8	62,7	189,3
Nettolåneskuld	663,7	688,0	606,4
Bokfört värde fastigheter, MSEK	1 190,8	1 020,7	1 141,5
Belåningsgrad kreditinstitut, procent	55,7	67,4	53,1

Not 11. 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.

Hyresintäkt per uthyrd kvadratmeter (RevPAM), SEK: Hyresintäkter avseende self storage, uppräknat till helår, i förhållande till under perioden genomsnittligt antal uthyrda kvadratmeter.

Nettolåneskuld, MSEK: Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel (se not 10).

Belåningsgrad, procent: Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK: Bokfört värde för anläggningar i drift, 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 ¹⁾	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Helår
IFRS-nyckeltal			
Omsättning, MSEK	20,5	16,5	71,7
Periodens resultat, MSEK	-7,6	-10,3	-37,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-0,51	-1,30	-3,93
Alternativa nyckeltal			
Bruttoresultat, MSEK	6,2	4,1	16,4
Bruttomarginal, procent	30,1	25,1	22,9
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	5,7	3,1	40,6
Rörelseresultat, MSEK	1,3	-1,9	9,7
Eget kapital, MSEK	502,1	313,2	509,7
Eget kapital per aktie, SEK	33,65	39,61	34,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK	38,83	40,75	39,27
Nettoläneskuld, MSEK	663,7	688,0	606,4
Balansomslutning, MSEK	1 406,6	1 156,1	1 393,7
Soliditet, procent	35,7	27,1	36,6
Belåningsgrad, procent	55,7	67,4	53,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-15,4	-16,0	-53,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,03	-2,02	-5,55
Operationella nyckeltal			
Fastighetsvärde, MSEK	1 190,8	1 020,7	1 141,5
Antal anläggningar i drift	23	20	23
Antal förråd	10 133	9 069	10 125
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter	53 582	46 466	53 397
Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 362	1 297	1 318
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 012	1 881	1 910
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,0	69,5	67,4
Uthyrningsgrad (antal), procent	67,2	66,4	66,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	19 732	18 915	19 602
Anställda			
Medelantal anställda	33	28	30
Antal aktier			
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	7 907 470	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	7 907 470	9 575 332
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ²⁾	15 596 485	13 842 470	15 596 485
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²⁾	15 596 485	13 524 970	13 790 516

¹⁾ Samtliga aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019.

²⁾ Teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier i de fall då optionens teckningskurs understiger aktiens aktuella kurs.

För definitioner av vissa nyckeltal, se not 11.

KONCERNENS KVARTALSDATA, MSEK	2017				2018				2019				2020
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
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	20,5
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	-14,3
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	6,2
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	1 190,8
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	502,1
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	1 406,6

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrbar yta
Stockholmsregionen					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Ägande/tomrätt	504	1 943
Stockholm Valsverket 10 (del av)	Bromma	Karlsbodavägen 2	Hysesrätt	206	744
Eskilstuna Våduren 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	3 757
Brf Järnvägsmannen (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	1 931
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	2 437
Summa				5 237	24 843
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 108
Borås Lärkrådet 6	Borås Regimentet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 624
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31A	Äganderätt	700	4 329
Kungsbacka Hede 9:29 + Varla 14:5	Kungsbacka (Hede och Varla)	Göteborgsvägen 180 och Magasinsgatan 12B	Äganderätt	331	2 154
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	420	2 755
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Västra Porten 2	Äganderätt	682	3 486
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 138
		Schillers väg 1	Äganderätt	320	1 902
Summa				3 835	22 496
Malmöregionen					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 498
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	294	1 745
Summa				1 061	6 243
Totalt anläggningar i drift				10 133	53 582

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

Aktieägare per 31 mars 2019	Antal aktier	Kapital och 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	1 401 981	9,39
Per Josefsson privat och via bolag	997 420	6,68
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	527 451	3,53
Familjen Wattin via bolag	497 760	3,34
<i>Övriga</i>	<i>2 863 388</i>	<i>19,18</i>
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 kvartalets utgång uppgick till 40,50 kronor.

Tickerkod / Kortnamn: 24STOR

Certified Adviser: Arctic Securities

Likviditetsgarant: ABG Sundal Collier

Per 31 mars 2020 har bolaget utestående teckningsoptioner vilka ger rätt att teckna 759 993 nya aktier. Fullständig information om bolagets utestående optionsprogram finns tillgängligt på bolagets webbplats 24storage.se/investerare.

Finansiell kalender 2020

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

Stockholm den 29 april 2020

Jan-Olov Backman
Styrelseordförande

Kenneth Eriksson

Patrick Metdepenninghen

Staffan Persson

Henrik Forsberg Schoultz

Fredrik Tilander

Maria Åkrans

Fredrik Sandelin
Verkställande direktör

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