

# ÅRSREDOVISNING 2020



**24STORAGE**  
Hyr förråd helt enkelt



# INNEHÅLL

## INLEDNING

Detta är 24Storage	4
2020 i korthet	6
VD har ordet	8

## VERKSAMHET

Marknaden och trender	10
Affärsidé, mål och strategi	16
Erbjudandet	18
Vårt fastighetsbestånd	22
Hållbarhet	28
Medarbetare	32
Aktien och ägare	34
Att investera i 24Storage	36

## BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	37
Styrelse och revisor	40
Ledande befattningshavare	41
Finansiell översikt	42

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	45
Risker och riskhantering	49
Koncernens räkenskaper	53
Moderbolagets räkenskaper	57
Noter	61
Styrelsens försäkran	88
Revisionsberättelse	89
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	92

Detta är 24Storage

# SVERIGES ENDA NOTERADE SELF STORAGE-BOLAG

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet eller arbetsplatsen på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess etablerat sig som den näst största aktören i Sverige.

## Fastighetsutveckling

Utvecklar, äger och driver egna self storage-anläggningar med fokus på storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö.

## Ledande aktör i Sverige

Den näst största aktören på den växande self storage-marknaden i Sverige.

## Tydlig tillväxtstrategi

Mål att växa med tre till fem ägda anläggningar per år vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år.

## Skalbar affärsmodell

Genom att digitalisera och automatisera manuella processer kan drift och bemanning centraliseras, vilket ger kostnadsfördelar som ökar i takt med att verksamheten växer.

## Hyr förråd helt enkelt

Erbjuder privat- och företagskunder förvaringsyta utanför hemmet eller arbetsplatsen på ett enkelt sätt och med hög tillgänglighet.

## Noterat på Nasdaq

24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market och obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.

24

Förrådsanläggningar

3

Tillväxtregioner

11 000

Förråd

60 000

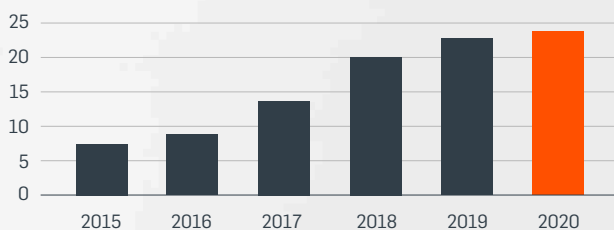
Kvm uthyrningsbar yta

7 000

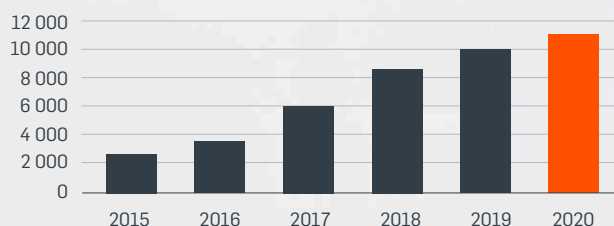
Kunder



**Antal förrådsanläggningar i drift**



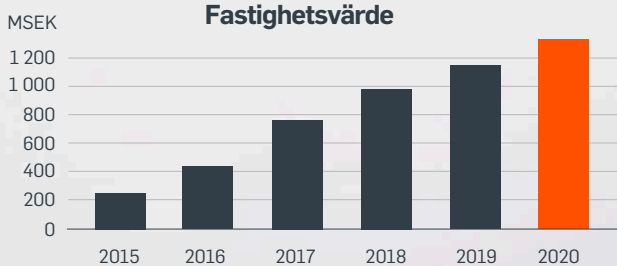
**Antal förråd**



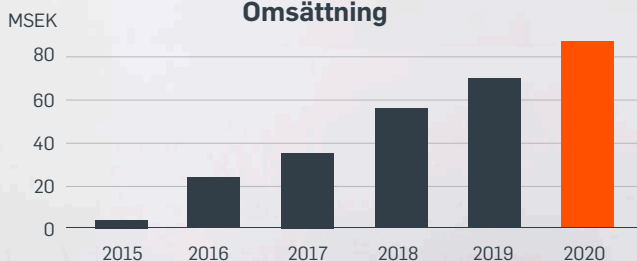
**Uthyrningsbar yta**



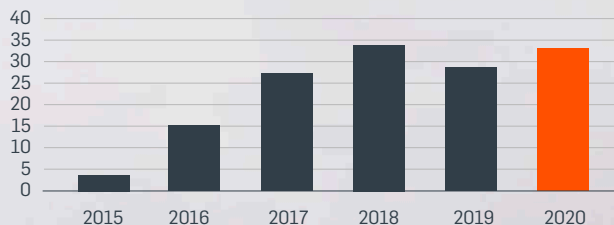
**Fastighetsvärde**



**Omsättning**



**Antal medarbetare**



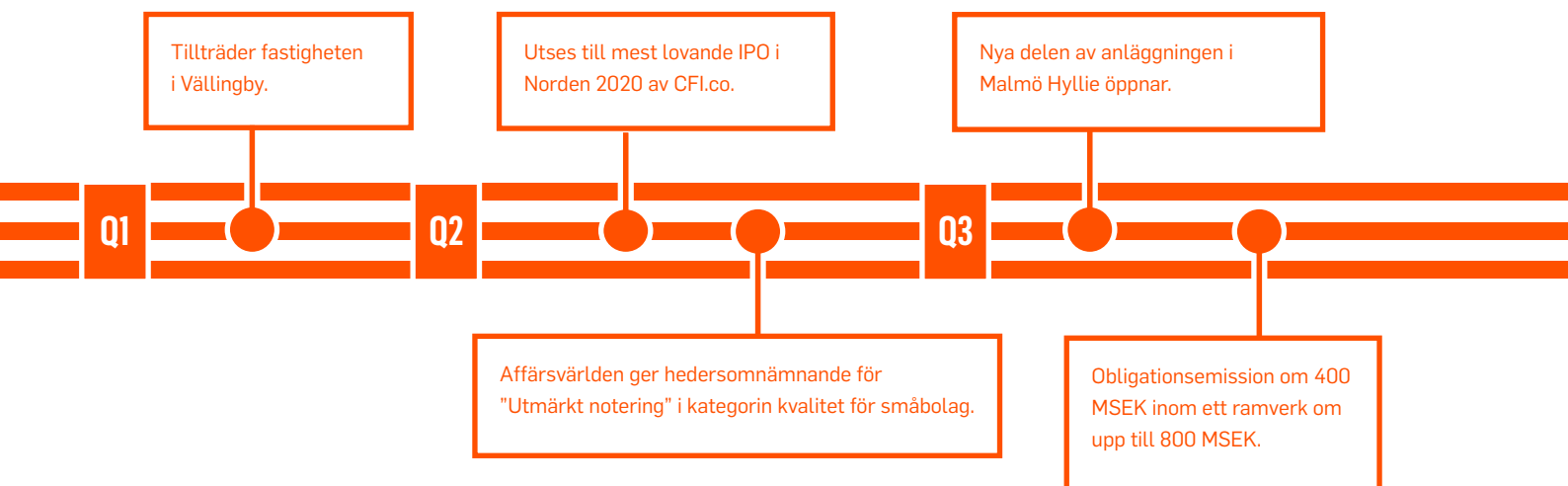
# HÖG TILLVÄXT OCH FÖRBÄTTRAD BRUTTOMARGINAL

Under 2020 ökade intäkterna med 21 procent främst tack vare förbättrad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar. Detta i kombination med den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell ökade bruttoresultatet med 45 procent jämfört med föregående år. Bruttomarginalen förväntas att förbättras väsentligt i takt med att anläggningarna som befinner sig i uppbyggnadsskede successivt når högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå.

- Tillförde mer än 7 600 kvadratmeter och inräknat Vällingby tillfördes mer än 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta under året samtidigt som uthyrningsgraden ökade med en procentenhet.
- Verksamheten utvecklades starkt trots den rådande pandemin och pågående byggprojekt påverkades endast i begränsad omfattning.
- Nettoomsättningen ökade med 21 procent till 86,4 MSEK (71,7).
- Bruttomarginalen ökade till 27,5 procent (22,9), varav jämförbara anläggningar 30,4 procent (24,4).
- Årets positiva orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 70,6 MSEK (40,6) och redovisat verkligt värde uppgick vid årets slut till 1 341,4 MSEK (1 141,5).
- Resultat efter skatt blev 4,0 MSEK (-37,6) eller 0,26 kronor (-3,93) per aktie före och 0,25 kronor (-3,93) efter utspädning.
- Emission av obligationslån om 400 MSEK, inom ett ramverk om upp till 800 MSEK, med en löptid på 3 år som delvis refinansierade befintlig skuld om 300 MSEK.
- Notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2020	2019
Nettoomsättning, MSEK	86,4	71,7
Bruttomarginal, procent	27,5	22,9
Uthyrningsbar yta, kvadratmeter	61 042	53 397
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,4	67,4
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 009	1 910
Belåningsgrad, procent	59,2	53,1
Soliditet	33,2	36,6





**+21%**  
Omsättning

**+45%**  
Bruttoresultat

**+71 MSEK**  
Värdeförändring på fastigheter

**1 341 MSEK**  
Fastighetsvärde

**400 MSEK**  
Obligationsemission

Får utmärkelsen Gasellföretag i Stockholmsregionen 2020 av Dagens industri.

Notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

Q4

Anläggningen i Uppsala öppnar.

Påbörjar byggnation av anläggningen i Västerås.

Q1 - 2021

Anläggningen i Vällingby öppnar.



# TILLVÄXTRESAN FORTSÄTTER ÄVEN UNDER DEN PÅGÅENDE PANDEMIN

Året har präglats av stabilitet, med god tillväxt och förbättrad lönsamhet. För att säkerställa flexibel finansiering för vår fortsatta expansion genomförde vi framgångsrikt en obligationsemission. Högre mognadsgrad i form av dito uthyrningsgrad och prisnivåer kommer framåt ge oss starkare resultat och kassaflöden.

## SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN OCH ÖVER TIDEN ÖKAD MOGNADSGRAD

Under året ökade våra intäkter med 21 procent jämfört med förra året tack vare ökad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar. Samtidigt har vi tillfört ny kapacitet.

Att uthyrningsgraden i den sammantagna portföljen samtidigt förbättrades visar på styrka. Intäkterna fortsätter också stiga snabbare än driftkostnaderna i takt med höjd mognadsgrad för våra anläggningar och den goda skalbarheten i vår affärsmodell. Bruttoresultatet är också 45% bättre än 2019.

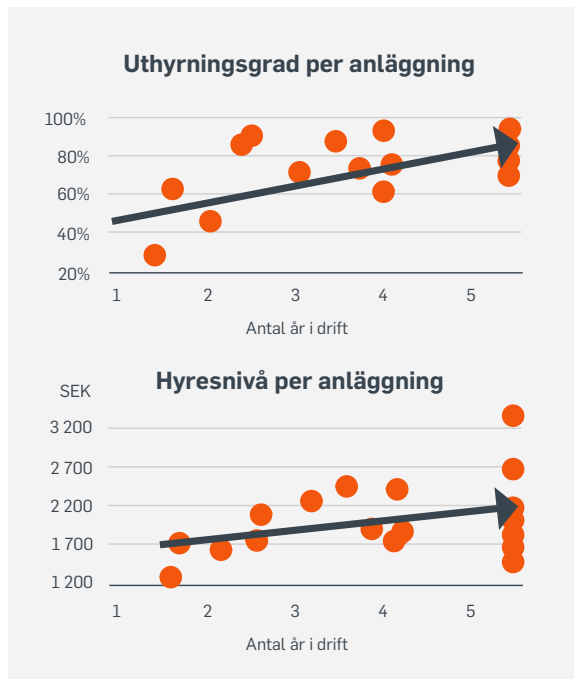


**”Våra tre pågående projekt i Göteborg, Mölndal och Västerås beräknas tillföra cirka 12 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.”**

Trots den positiva utvecklingen för 24Storage får vi ibland frågan varför inte lönsamheten och kassaflödet ökar snabbare. Det beror på att vi befinner oss i en uppbyggnadsfas och fortfarande har en stor andel nyöppnade anläggningar. Vi bildades år 2015 och det tar normalt sex år för att en anläggning ska anses vara mogen och nå en optimal uthyrningsgrad på drygt 90 procent. I takt med att uthyrningsgraden ökar kan vi successivt höja hyresnivåerna och intäktsoptimera. När en anläggning väl har uppnått en stabil uthyrningsgrad är den ytan fördelad på många kunder, vilket skapar stabilitet i intäktsflödena. Samtidigt har anläggningarna låga löpande drift- och underhållskostnader.

I vår portfölj har fyra stycken anläggningar redan 90 procent uthyrningsgrad och sex har passerat 80 procent. Det kommer bli än fler under 2021. Ökad mognadsgrad i hela portföljen kommer förbättra både resultat och kassaflöden.





### FORTSATT TILLVÄXT MED HÖG KVALITET

Vårt tillväxtnål är att vi ska växa med tre till fem ägda anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta varje år. Våra tre pågående projekt i Göteborg, Mölndal och Västerås beräknas tillföra cirka 12 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I tillägg till detta har vi en kontrakterad pipeline med fastigheter som vi redan förvärvat eller där vi ingått avtal om framtida förvärv. Dessa fastigheter är samtliga belägna i Stockholmsregionen, närmare bestämt i Farsta, Tumba och Täby och beräknas tillföra ytterligare mer än 10 000 kvadratmeter. Alla dessa projekt håller en mycket hög kvalitet. De anläggningar vi bygger från grunden är färdigprojekterade, standardiserade typbyggnader och byggnadskostnaden uppgår endast till 7–10 000 SEK per kvadratmeter totalyta exklusive markkostnad.

### GOD MOTSTÅNDSKRAFT

Historiskt sett har self storage-branschen haft en god motståndskraft i nedåtgående konjunktur, vilket visat sig gälla även under denna nedgång av ekonomin som en följd av Covid-19. Det beror bland annat på att vi har fler än 7 000 kunder. Det gör att vår exponering mot enskilda stora kunder som får finansiella problem är liten samtidigt som beloppet 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 vilka 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.

Vi hade redan före pandemin visat att vi kan betjäna våra anläggningar från ett centralt kundcenter. Nu har vi också framgångsrikt tillhandahållit kundservice genom medarbetare uppkopplade och utspridda i hemarbete.

### FÖRÄNDRADE BETEENDEN ÖKAR EFTERFRÅGAN

I takt med att urbaniseringen fortsätter, vilket leder till att det byggs mindre bostäder med mindre och färre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom kommer Covid-19 att påskynda den pågående förändringen av beteenden och snabba på utvecklingen. Alltmer arbete kommer att utföras hemifrån, även när samhället har återgått till det normala igen. Detta kommer i sin tur leda till att fler personer måste inreda ett hemmakontor, vilket skapar ökad efterfrågan på förrådsutrymme då bostadsyta konverteras till arbetsyta. Ett annat område som väntas fortsätta öka är e-handeln. En kategori av våra företagskunder är mindre säljbolag som har behov av mindre och flexibla lagerlösningar. Denna kundkategori väntas öka som en följd av detta. Att öka andelen företagskunder var redan innan pandemin ett av våra mest prioriterade områden.

### HÖG GRAD AV DIGITALISERING

Våra satsningar inom både traditionell och digital marknadsföring fortsätter. Vi vidareutvecklar kontinuerligt våra digitala kanaler och ser en ökad och mer kvalitativ trafik med en högre grad av konvertering. Under året tecknade 40 procent av våra nya kunder sina kontrakt digitalt jämfört med 31 procent föregående år och denna trend väntas fortsätta. Förutom att det skapar en större valmöjlighet för kunden minskar det våra kostnader.

Vi har nyligen lanserat ett koncept med e-handel för flyttmaterial som levereras direkt hem till kunden. Utöver e-handel erbjuds också transport mellan hemmet och förrådet. Vi kan nu erbjuda kunder att boka förråd, få förvarings- och flyttmaterial levererat hem till dörren samt få de packade kartongerna transporterade till förråden.

Innevarande år har börjat bra. Den förväntan jag har på att vår affärsmodell fungerar har stärkts. Kvaliteten på den pipeline med nya anläggningar vi ska bygga kommande år gör att jag ser väldigt positivt på 2021.

### Fredrik Sandelin

Stockholm i april 2021

# STRUKTURELLT ÖKAT BEHOV DRIVET AV URBANISERING

Urbaniseringen, vilken leder till bostadsbrist, begränsat lagringsutrymme och höga fastighetspriser är den primära drivkraften för self storage. Den svenska self storage-marknaden växer stadigt och 24Storage är den näst största aktören i Sverige. Historiskt sett har self storage-branschen haft en god motståndskraft i nedåtgående konjunktur, vilket visat sig gälla även under inbromsningen av ekonomin till följd av pandemin.

## VARFÖR SELF STORAGE?

Det finns flera anledningar till att allt fler privatpersoner och företag använder sig av self storage. För privatpersoner är det främst sociala faktorer som flytt och trångboddhet som driver efterfrågan. För företag är self storage praktiskt för till exempel arkivering eller lagerhållning av varor och utrustning. Medvetenheten om self storage har också ökat tack vare att många anläggningar har etablerats väl synliga i anslutning till stora trafikleder och att medieinvesteringarna med flera nya aktörer ökat de senaste åren.

Self storage är en bra lösning när utrymme behöver frigöras hemma eller på arbetsplatsen. Med self storage hyr en kund ett eget utrymme att lagra sina saker i, för kortare eller längre tid och av personliga eller affärsmässiga skäl. Self storage erbjuder också flexibilitet genom att det är möjligt att snabbt öka eller minska förvaringsyta efter behov.

Som ett svar på problematiken med platsbrist och trångboddhet etableras allt fler nya anläggningar i våra storstadsområden.

Self storage skapar flexibilitet genom att en kund exempelvis kan komma in i sitt förvaringsutrymme med sin personliga kod samt att förrådet är tillgängligt sju dagar i veckan (anläggningarnas öppettider varierar mellan olika operatörer). Hög säkerhet på obemannade anläggningar med tillgänglighet dygnet runt upprätthålls genom kamerabevakning, larm och elektroniska grindar. Hyreskostnaden beror på förrådets storlek, plats och typ av anläggning. Många operatörer erbjuder också olika kringprodukter till sina hyresgäster, såsom erbjudande om att delta i ett försäkringsskydd, försäljning av flyttkartonger, lås och förpackningsmaterial som gör det enklare att flytta. Exempel på tilläggstjänster är transporter och lån av släpvagnar som ofta erbjuds i samarbete med tredjepartsleverantörer.





## DRIVKRAFTER PÅ SELF STORAGE-MARKNADEN

### In- och utflyttning

En av de viktigaste drivkrafterna för self storage-marknaden är samhälls- och livsstilsförändringar som leder till att människor byter bostad. Exempel på dessa samhällsförändringar är urbanisering och flytt av affärsverksamheter till andra orter. Livsförändringar som föranleder en flytt eller förändrade bostadsförhållanden kan vara att bli sambo, flytta isär eller få ytterligare ett barn.<sup>1)</sup>

Personer som bor i Sverige är mer flyttbenägna jämfört med personer från de flesta andra länderna i Europa. Under 2020 bytte 1,3 miljoner personer bostad i Sverige och antalet flyttar var nästan 1,6 miljoner. 19-34-åringar är de som flyttar oftast och i den åldersgruppen flyttade drygt var fjärde person under 2020. Genomsnittssvensken flyttar 11 gånger under sin livstid.<sup>2)</sup>

### Renovering

Renoveringar är en viktig drivkraft för efterfrågan på self storage-förråd. Under renoveringsperioden är det vanligt att en person hyr lagerutrymme för sina möbler och andra ägodelar. Under Coronaåret 2020 renoverades det mer än vanligt i Sverige. Renoveringsindex, som är ett mått på hur mycket svenskar renoverar, ökade med 9,9 procent jämfört med föregående år.<sup>3)</sup>

### Arkivering, varulager eller annan utrustning

Även om digitaliseringen i samhället har kommit långt finns det fortfarande krav på att företag arkiverar fysiska

**”En av de viktigaste drivkrafterna för self storage-marknaden är samhälls- och livsstilsförändringar som leder till att människor byter bostad.”**

dokument, exempelvis bokföring och fakturor. De företag som använder sig av self storage för förvaring är generellt sett mindre företag som har en mindre mängd att arkivera och som behöver en kostnadseffektiv och smidig lösning för att få tillgång till materialet. Vidare använder sig företagen av self storage för att bland annat förvara sitt lager av produkter för försäljning, verktyg eller kontorsutrustning.

<sup>1)</sup> FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019.

<sup>2)</sup> SCB – Flyttar inom Sverige 2020.

<sup>3)</sup> Renoveringsindex väger samman statistik från Skatteverket om utnyttjat rot-avdrag samt SCB:s siffror om handel med bygg-, vvs-, färg- och elartiklar.



### DEN GLOBALA MARKNADEN FÖR SELF STORAGE

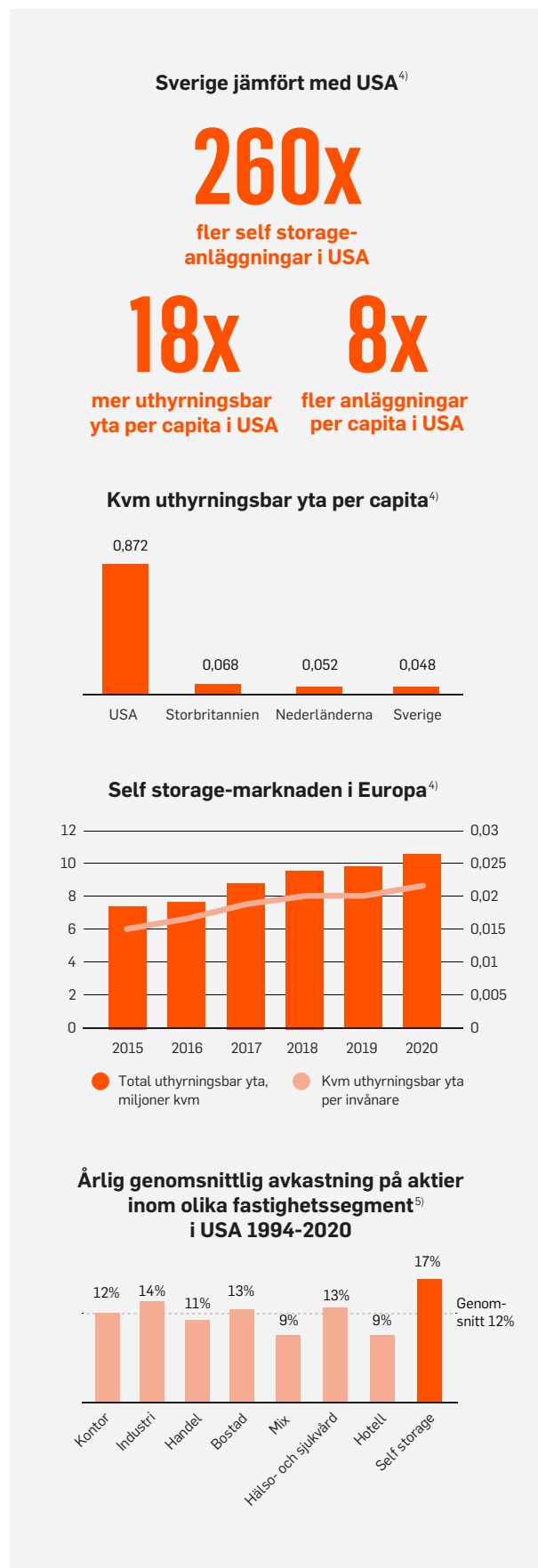
Self storage-anläggningar dök upp i USA på 1960-talet och sedan dess har branschen vuxit rejält. Det dröjde till 1980-talet innan företeelsen self storage kom till Sverige, med första etableringen i Stockholmsregionen. USA är den mest väletablerade marknaden och 2019 fanns det drygt 54 000 anläggningar i USA och 0,872 uthyrningsbara kvadratmeter per capita. I Sverige fanns det drygt 200 anläggningar vid utgången av 2020 och endast 0,048 uthyrningsbara kvadratmeter per capita, vilket indikerar betydande tillväxtpotential.<sup>4)</sup>

### MOTSTÅNDSKRAFTIG BRANSCH

Historiskt sett har self storage-branschen haft en god motståndskraft i nedåtgående konjunktur, vilket visat sig gälla även under denna nedgång av ekonomin som en följd av Covid-19. Det beror bland annat på att exponeringen 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 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.

### ATTRAKTIV FASTIGHETSINVESTERING

I USA, som har flest börsnoterade self storage-bolag, var self storage det fastighetssegment som genererade högst avkastning under den senaste 25-årsperioden (se diagram till höger). Under samma period visade sig också en investering i self storage vara mindre känslig i nedåtgående konjunktur jämfört med övriga fastighetssegment.<sup>5)</sup>



<sup>4)</sup> FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 och 2020.

<sup>5)</sup> <https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/annual-index-values-returns>



## DEN SVENSKA SELF STORAGE-MARKNADEN

24Storage är verksamma i Sverige och fokuserar på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Self storage-branschen fortsätter att växa stadigt i Sverige. Under perioden 2016-2020 ökade antalet anläggningar från 128 till 206 stycken och antalet uthyrningsbara kvadratmeter ökade från 370 000 till 481 000. Tillväxten drivs både av större, välkända aktörer med anläggningar på flertalet orter och mindre företag som vill bredda sin verksamhet med self storage.<sup>6)</sup>

På den svenska marknaden finns det internationella aktörer samt ett stort antal mindre och lokala aktörer. Shurgard är störst på den svenska marknaden och 24Storage är den näst största aktören. Se tabell till höger.

### Makrofaktorer som påverkar utbud och efterfrågan

Bolag som förvärvar och förvaltar fastigheter för att kunna bygga förrådsanläggningar som hyrs ut till privatpersoner och företag påverkas av makroekonomiska faktorer som nationell konjunkturutveckling, inflation och produktionstakt för nya bostäder. Dessa faktorer påverkar sedan bland annat räntenivåer på fastighetslån, efterfrågan på self storage-förråd och kundernas betalningsförmåga.

Räntorna förväntas vara låga under överskådlig tid, vilket lägger grunden för en stabil efterfrågan på bostäder.<sup>7)</sup> Priserna på bostadsrätter ökade med cirka 7 procent under 2020 och villor ökade med 13 procent.<sup>8)</sup>

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, särskilt i de växande storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Boverket bedömer att det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder i Sverige årligen fram till 2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.<sup>7)</sup>

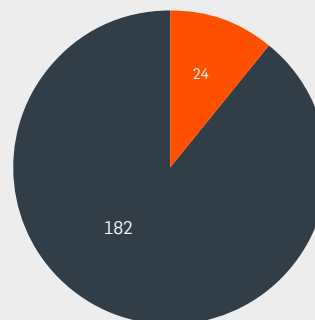
### Uthyrningsgrad och genomsnittlig hyra

Uthyrningsgraden i Sverige är och har historiskt sett varit högre än genomsnittet i Europa. Vid utgången av första halvåret 2020 var uthyrningsgraden i Sverige 85 procent, se diagram till höger. Anläggningarnas genomsnittliga uthyrningsgrad påverkas av ett antal olika faktorer från prissättning till antalet nyöppnade anläggningar på en lokal marknad. En ny anläggning sänker den genomsnittliga uthyrningsgraden eftersom det tar tid att fylla och uppnå optimala nivåer i beläggningen. Optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är normalt drygt 90 procent.

Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i Sverige uppgick år 2020 till drygt 2 300 SEK per år, vilket är lägre än den genomsnittliga nivån i Europa som var knappt 2 700 SEK. Se diagram till höger. Skillnaderna i hyreskostnad kan förklaras av faktorer såsom utbud och efterfrågan, anläggningens läge, landets köpkraft samt typ av anläggning.<sup>6)</sup>

24Storage befinner sig i en uppbyggnadsfas och har fortfarande en stor andel nyöppnade anläggningar. När ny uthyrbar yta adderas sjunker bolagets genomsnittliga hyra per kvadratmeter och uthyrningsgrad. I takt med att anläggningarna når en högre mognadsgrad stiger genomsnittlig hyra och uthyrningsgrad. Se vidare i avsnitt Affärsidé, mål och strategi.

Andel av svenska marknaden (antal anläggningar)

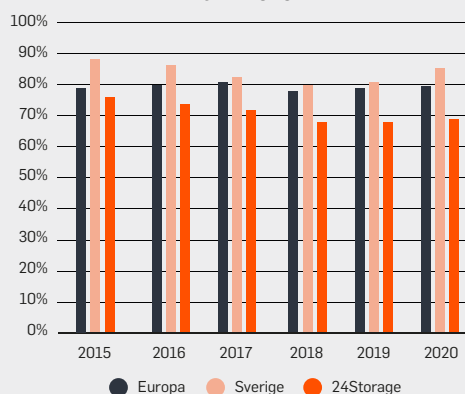


● 24Storage ● Övriga marknaden

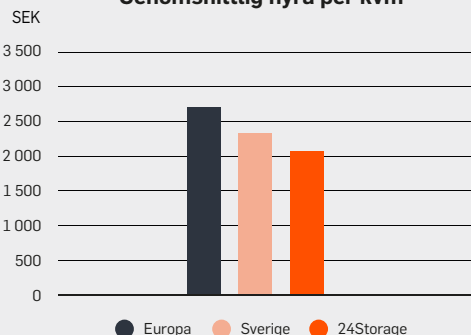
Större aktörer inom self storage i Sverige

Namn	Bildat	Antal anläggningar	Omsättning MSEK <sup>9)</sup>
Shurgard Self Storage	1997	36	438
24Storage	2015	24	86
Pelican Self Storage	2006	7	66

Uthyrningsgrad <sup>6)</sup>



Genomsnittlig hyra per kvm <sup>6)</sup>



<sup>6)</sup> FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 och 2020. Siffror för 2020 avser första halvåret för Europa och Sverige.

<sup>7)</sup> Boverket - Boverkets indikatorer december 2020.

<sup>8)</sup> Svensk mäklarstatistik.

<sup>9)</sup> Från bolagets senaste offentliga årsredovisning. Omsättning för 24Storage avser 2020.

# MARKNADSTRENDER

I takt med att urbaniseringen fortsätter, vilket leder till att det byggs mindre bostäder med färre och mindre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom kommer troligen Covid-19 att påskynda den pågående förändringen av beteenden och snabba på utvecklingen.



## Trångboddhet ökar efterfrågan

Sveriges befolkning fortsätter att växa och 2020 hade Sverige cirka 10,4 miljoner invånare. Samtidigt blir befolkningen alltmer rörlig. Antalet flyttar inom Sverige har sedan millennieskiftet ökat med cirka 25 procent och trångboddheten i storstadsregionerna ökar på grund av en fortsatt urbanisering.<sup>10)</sup>

Urbaniseringen leder till ökade priser på bostäder och driver efterfrågan på mindre bostäder, framförallt i storstadsregionerna.

I många av de nya bostäder som byggs uppfyller inte förvaringsutrymmet det behov individen har av förvaring. Enligt Swedish Institute for Standards, som ger nationella riktlinjer för förråd och förvaring i bostadsbyggande, ska det finnas en kvadratmeter förrådsyta till varje rum i en lägenhet.<sup>11)</sup>

<sup>10)</sup> SCB - Befolkningsstatistik 2020.

<sup>11)</sup> Swedish Standard Institute 914222:2006.







## Ett uppkopplat samhälle och en smartare stad

Fastighetsbranschen är en av de sista större branscherna att genomgå en digitalisering – nyttjande av vad som benämns proptech. Fastighetens delar kvantifieras i datapunkter, med avancerad mätning, koordinering av olika variabler och ökade samarbeten som följd. Exempelvis kan dörrar i en fastighet i Skåne öppnas och stängas på distans från Stockholm eller så kan inomhusmiljön övervakas och automatiskt larma om tröskelvärdena för luftfuktighet överskrids så att fuktskador kan förebyggas. Fastigheternas variabler samlas i en strukturerad datamodell och kan tillsammans utgöra grunden för en smart stad där bland annat hus, elförbrukning samt trafik- och logistikflöden är tätt sammankopplade för en effektivare stad.<sup>12)</sup>

<sup>12)</sup> Fastighetsägarna – Vad handlar proptech om?



## Nya beteenden efter pandemin

Den pågående förändringen av beteenden kommer troligen att påskyndas som en konsekvens av Covid-19-pandemin. Alltmer arbete kommer att utföras hemifrån, även när samhället har återgått till det normala igen. Detta kommer i sin tur leda till att fler personer måste inreda ett hemmakontor, vilket skapar ökad efterfrågan på förrådsutrymme då bostadsyta konverteras till arbetsyta. Ett annat område som förväntas fortsätta öka är e-handeln. Det gör sannolikt att efterfrågan från mindre säljbolag som har behov av mindre och flexibla lagerlösningar kommer att öka.



## Konsumenternas förväntningar ökar

Digitaliseringen förändrar spelreglerna för kunders krav, synsätt och interaktion med verksamheter. Konsumenterna ges fler och tydligare valmöjligheter, något som ställer högre krav på företagens tillgänglighet och erbjudande. Dagens kunder är ombytliga och gör raska förflyttningar mellan produkter och tjänster.

Yngre generationer interagerar annorlunda med företag jämfört med tidigare generationer. Därtill har de en aktiv livsstil som ofta inrymmer extra material eller utrustning, som inte får plats i hemmet. Köppplevelsen förväntas vara utan trösklar, med full flexibilitet och hög tillgänglighet, vilket tvingar branschens väletablerade aktörer till anpassning.

# ÖKAD MOGNADSGRAD OCH SKALBARHET I AFFÄRSMODELL MÖJLIGGÖR VÄSENTLIGT HÖGRE LÖNSAMHET

24Storage är en utmanare på self storage-marknaden med central bemanning genom digitalisering och smarta anläggningar med rätt läge. Vi befinner oss i en uppbyggnadsfas och har fortfarande en stor andel nyöppnade anläggningar. Kassaflödet från uthyrningsverksamheten ökar i takt med att anläggningarna uppnår högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå. Skalbarheten i vår affärsmodell gör också att lönsamheten på sikt ökar när vi växer.

## AFFÄRSIDÉ

24Storage affärsidé är att erbjuda privatpersoner och företag i Sveriges tre storstadsregioner, Stockholm, Göteborg och Malmö, förvaring på ett enkelt och effektivt sätt. Verksamheten bedrivs framförallt i egna fastigheter som nyetablerats eller vidareutvecklats samt i undantagsfall via längre hyreskontrakt. Vi kombinerar en välbeprövad self storage-modell med en fullskalig onlinehandel, proptech-anpassade anläggningar och strukturerad kundbearbetning via CRM-system som möjliggör skalbarhet, vilket ger förutsättningar för lönsam tillväxt.

## TILLVÄXTMÅL

Vår strategi är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling och där det finns en stark köpkraft, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Vår ambition är att öppna tre till fem nya anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta per år.

## SKALBARHET I AFFÄRSMODELL GER ÖKAD KONKURRENSKRAFT OCH MÖJLIGGÖR LÖNSAM TILLVÄXT

Vår intjäningsförmåga styrs av antalet förrådsanläggningar och intäkter från uthyrningsverksamheten i relation till kostnader för förrådsanläggningarna och administrativa kostnader. Intäkterna från uthyrningsverksamheten står i direkt relation till utveckling-

en av nybyggda anläggningars uthyrningsgrad parallellt som de mogna anläggningarna kontinuerligt genomgår en intäkts-optimering genom expansion av fler förråd, hyreshöjningar och storleksanpassning.

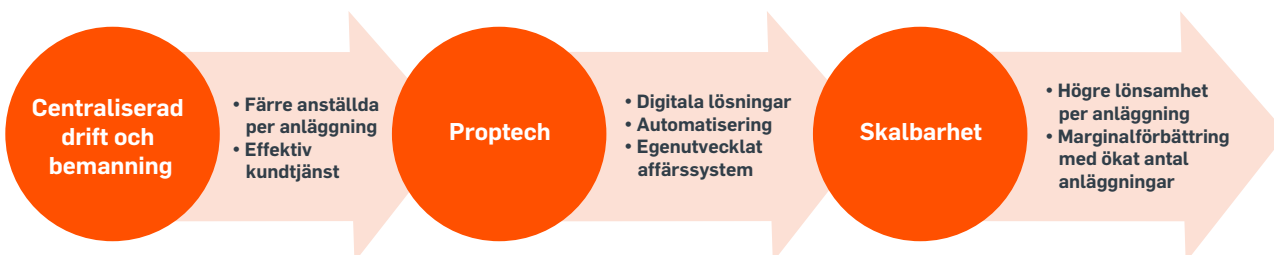
24Storage har valt en affärsmodell med central bemanning istället för den inom self storage traditionella modellen med lokal bemanning. Centraliserad drift och bemanning möjliggörs genom en hög grad av automatisering och digitalisering. Våra proptech-lösningar gör att vi både kan bedriva en närvarande och skalbar kundtjänst och en effektiv fastighetsförvaltning.

Den centraliserade affärmodellen möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning och denna fördel ökar i takt med att vi öppnar fler anläggningar.

## FASTIGHETSUTVECKLING GER LÅNGSIKTIG VÄRDETILLÄXT

Vår strategi är att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och driva egna self storage-anläggningar. Vid nyetablering skräddarsys anläggningsarkitekturen efter omgivningarna och på så vis kan den uthyrningsbara ytan maximeras redan på ritbordet. När en anläggning har öppnat ökar fastighetsvärdet i takt med att anläggningens uthyrningsgrad ökar och en successiv intäktsoptimering sker, vilket normalt beräknas ske över en sexårsperiod.

## Skalbar affärsmodell



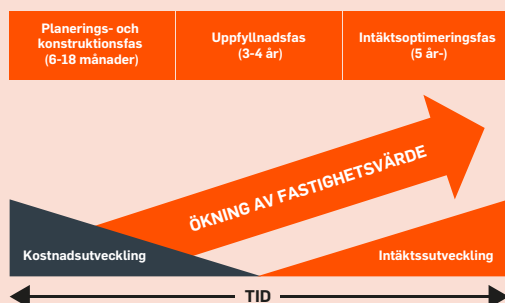


## VÄRDESKAPANDE UPPBYGGNADSFAS

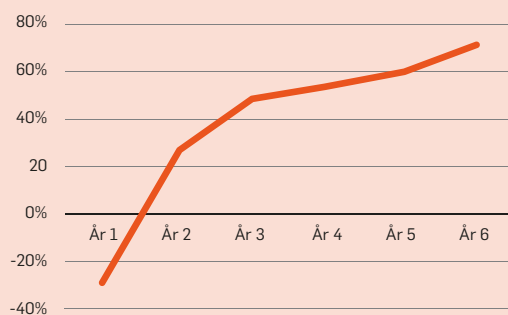
Vi bildades år 2015 och befinner oss i en uppbyggnadsfas med en stor andel nyöppnade anläggningar. Det tar normalt sex år för att en anläggning ska anses vara mogen och nå en optimal uthyrningsgrad på drygt 90 procent. I takt med att uthyrningsgraden ökar kan vi successivt höja hyresnivåerna och intäktsoptimera. När en anläggning väl har uppnått en stabil uthyrningsgrad är den ytan fördelad på många kunder, vilket skapar stabilitet i intäktsflödena. Samtidigt har anläggningarna låga löpande drift- och underhållskostnader.

I vår portfölj av anläggningar hade vid årsskiftet fyra stycken en uthyrningsgrad som ligger kring eller över 90 procent och sex en uthyrningsgrad över 80 procent. I takt med att våra anläggningar når högre mognadsgrad kan vi därför förvänta oss väsentligt högre bruttomarginal. Som jämförelse har andra europeiska self storage-bolag med en mogen fastighetsportfölj en bruttomarginal på mellan 60-70 procent.<sup>1)</sup>

### Lönsamhetsförbättring och värdeökning över tid för en self storage-anläggning



### Simulering av bruttomarginalsutveckling



<sup>1)</sup> Årsredovisningar för Shurgard och Big Yellow.

# 24STORAGE: HYR FÖRRÅD HELT ENKELT

Vi erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet eller kontoret på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Genom att digitalisera och automatisera manuella processer inom bokning, access och drift har vi skapat ett servicekoncept där kunderna kan sköta hela kundresan själva online och samtidigt skapat interna kostnadsfördelar i drift och bemanning genom centralisering.

### SMART FÖRVARING UTANFÖR HEMMET

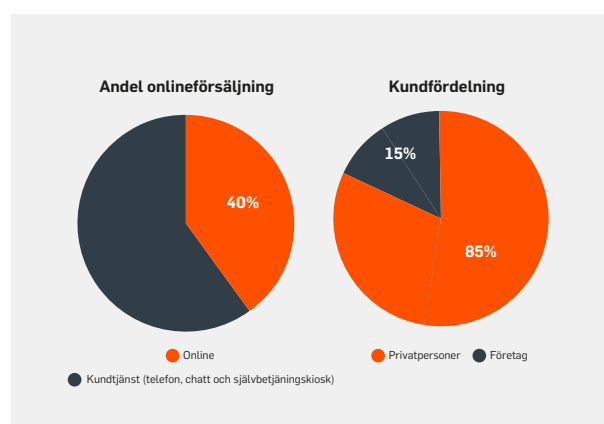
Vi erbjuder förråd för uthyrning till företag och privatpersoner under kort eller lång tid. Storlekarna på förråden varierar från små enheter (en kvadratmeter) till betydligt större enheter (18–40 kvadratmeter). Vi möjliggör självservice via vår hemsida, där kunderna enkelt kan boka och betala sitt förråd, för att sedan flytta in på någon av våra anläggningar som normalt erbjuder tillträde dygnet runt. Om assistans behövs på anläggningen finns möjlighet till videosamtal i realtid med kundtjänst.

### E-HANDELSTEKNIK OCH PROPTECH ÖKAR TILLGÄNGLIGHET OCH MINSKAR DRIFTKOSTNADER

Vi kombinerar traditionell self storage-verksamhet med digitala lösningar så att kunderna kan genomföra ett komplett boknings- och betalningsförfarande online. Kunderna kan se lediga förråd med tillhörande 3D-modeller, få hjälp via digitala verktyg att beräkna sitt behov av förrådsstorlek samt besöka en anläggning digitalt i 3D via Google Street View. Detta skapar både större flexibilitet för våra kunder och interna kostnadsfördelar i drift och bemanning.

Vi arbetar aktivt med konverteringsoptimering i vår onlinehandel med fokus på den organiska tillväxten kombinerat med ständig utveckling av sökmotorsmarknadsföring och exponering i nya digitala kanaler. Både antalet besökare och andelen onlineförsäljning ökar kontinuerligt. Under 2020 hade vi drygt 27 000 (11 000) unika besökare per månad och onlineförsäljningen stod för cirka 40 (31) procent av den totala försäljningen.

Genom våra proptech-lösningar med automatiserade och uppkopplade fastigheter erhåller våra kunder individuella pinkoder som tillgängliggör tillträde till anläggning och förråd oftast dygnet runt. Om en kund önskar få översikt över sina fakturor, få tillgång till annan självservice eller säga upp sitt hyresavtal kan det göras via ett personligt konto på vår hemsida. Den digitala processen innebär att en kund kan genomgå hela kundresan utan att behöva, om den inte önskar eller finner det smidigast så, ha kontakt med vår kundtjänst.



### VÅRA KUNDER

Vi har fler än 7 000 kunder, varav cirka 15 procent är företag och cirka 85 procent är privatpersoner i åldrarna 20-79 år, med en överrepresentation i åldersgruppen 35-64 år. Behovet i denna kundgrupp drivs primärt av dynamiska livsförändringar som föranleder flytt eller förändrade bostadsförhållanden som att bli sambo, flytta isär eller få ytterligare ett barn. Efter pensionsåldern blir det allt ovanligare att flytta till ny bostad. Ju högre upp i åldrarna en individ kommer, desto fler saker samlar den personen på sig. Denna grupp utgör också en egen målgrupp inom det privata segmentet. De vanligaste segmenten inom gruppen företagskunder är säljare, revisorer, hantverkare och partihandlare, vilka ofta också är e-handlare.



Under 2020 lanserade vi ett uppdaterat lobbykoncept med ny interiördesign och nya servicefunktioner för förbättrad information och kundupplevelse.

### ÖKAD TILLGÄNGLIGHET GENOM CENTRALISERAD BEMANNING

Under 2018 driftsatte vi en central kundtjänst, vilket har gjort att vi kan erbjuda en högre tillgänglighet av personlig kundservice än de flesta andra aktörer. Vår kundtjänst hanterar både försäljning och support. Kanaler för kundservice som erbjuds är telefon, chatt och sociala medier. Dessutom erbjuder vi våra kunder videosamtal via de självbetjäningsskiosker som står ute på anläggningarna.

### BREDDAT ERBJUDANDE GENOM PARTNERSKAP

Vi arbetar löpande med att identifiera nya samarbeten för att bygga varumärkeskännetid, komma ut i nya kanaler och för att skapa direkt kundnytta genom att lösa fler av kundernas problem med partnertjänster.

Ett exempel där vi bygger varumärkeskännetid är samarbeten med mäklarbyråer och bostadsbolag. Under 2020 etablerade vi flera nya samarbetsavtal med mäklarbyråer på både lokal och nationell nivå. Samarbetena innebär att våra mäklarparters erbjuder slutkunderna flyttförvaring på den lokala 24Storage-anläggningen i samband med förmedlingsuppdrag hos mäklaren. Vi har även nya samarbeten med bostadsutvecklare, idrottsklubbar, båtklubbar och medlemsklubbar inom media där vi till exempel erbjuder medlemsnätverk rabatterad förvaring.

För att öka vår service till kunderna etablerade vi under 2019 ett nationellt samarbete med släpvagnsföretaget Freetrailer där vi

erbjuder våra kunder gratis lån av släpvagnar på utvalda anläggningar. Samarbetet utökades under 2020 och var uppskattat med både hög utlåningsfrekvens och högt upplevt kundvärde i marknadsundersökningar. I januari 2021 lanserade vi ett nytt koncept med e-handel för flytt- och packmaterial som en tilläggs tjänst till förrådsbokningarna. Flyttmaterialet levereras hem till kunden i samarbete med Budbee. Dessutom lanserades en transporttjänst som ger kunderna möjlighet att beställa transport av sina flyttlådor mellan hemmet och förrådet. Transporttjänsterna utförs av upphandlade lokala transportpartners.

### EN TRYGG FÖRVARINGSPLATS

Vi strävar efter hög säkerhet på våra anläggningar. Våra smarta och uppkopplade anläggningar är utrustade med högteknologiska passage- och övervakningssystem med realtidsövervakning så att kunderna ska känna sig trygga både på anläggningen och i närliggande miljö oavsett tid på dygnet.

Genom vårt samarbete med en specialiserad försäkringspartner erbjuds kunderna en möjlighet att ansluta sig till vårt försäkringskydd som är skraddarsytt för förvaring utanför hemmet eftersom traditionell hemförsäkring oftast inte omfattar sådant skydd. Vid utgången av 2020 hade cirka 75 procent av våra kunder valt detta tilläggs skydd. Om en kund väljer att inte delta i vårt ordnade försäkringskydd måste denne styrka att annan försäkring finns innan avtal kan tecknas. Försäkringskyddet erbjuder både kunderna och oss trygghet om olyckan skulle vara framme, samt utgör en viktig intäkt för bolaget.

# KUNDRESAN

Vår kundresa fokuserar på att ge kunderna tydliga och enkla valmöjligheter i alla steg genom digitala hjälpmedel och en hög servicenivå. Att boka ett förråd, flytta in och slutligen säga upp detta ska vara precis så enkelt som kunden önskar att det ska vara.



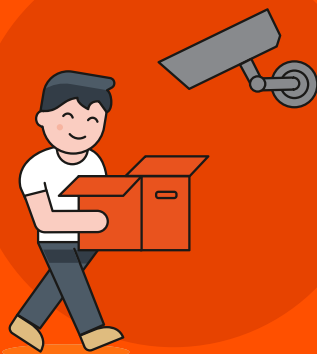
Behovet av en förrådslösning uppstår ofta på grund av en flytt, renovering eller en livsförändring.



Låset hämtar du själv ut när du kommer till anläggningen.



Boka och betala direkt, signera enkelt med BankID.

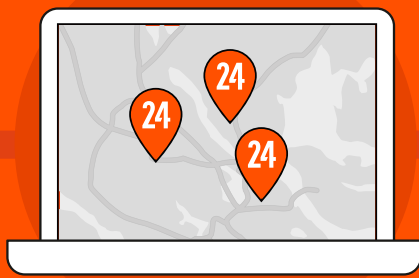


Välkommen till säker förvaring. På 24Storage har vi kameraövervakning dygnet runt.

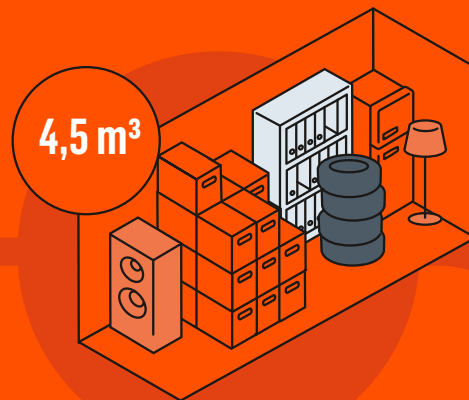


Behöver du hjälp, finns vi nära till hands via videosamtal på vår självbetjäningsskiosk i lobbyn, på telefon eller chatt online.

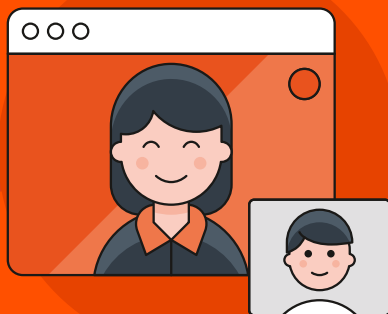




Börja med att besöka [24storage.se](http://24storage.se) och hitta en anläggning som passar dig.



Välj en storlek som passar just dig. Vi har förråd från 1 kvm till 40 kvm för hem och företag.



Boka antingen på egen hand via webben eller ring vår kundtjänst.



Behöver du flyttmaterial beställer du det enkelt online med hemkörning.



Att vara kund och ha förråd hos 24Storage är ett modernt val som ger mer utrymme i vardagen, vid flytten eller renoveringen. Att vara kund ska vara enkelt. Hos oss kan du sköta alla dina ärenden online på Mina Sidor. Det ska vara enkelt att bli kund, ha förvaring och till slut säga upp och flytta ut. Hyr förråd helt enkelt.

# VÄRDETILLVÄXT GENOM ATT UTVECKLA EGNA ANLÄGGNINGAR

Vår strategi är att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och driva egna self storage-anläggningar. Ambitionen är att växa med tre till fem nya anläggningar per år med fokus på områden med positiv demografisk utveckling och stark köpkraft. Under 2020 var värdeförändringen på fastigheterna 71 MSEK.

## FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2020 av 24 förrådsanläggningar i drift fördelat på 11 232 förråd motsvarande totalt 61 042 uthyrningsbara kvadratmeter. Varje anläggning har i genomsnitt en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvadratmeter. Därutöver äger vi ett antal projektfastigheter.

Det totala värdet av vårt fastighetsbestånd uppgick vid utgången av 2020 till 1 341,4 MSEK (1 141,5) och 2020 års realiserade värdeförändring var 70,6 MSEK (40,6). Fastighetsvärderingen har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts av ett externt oberoende värderingsinstitut. Läs mer i not 14.

## NYA ANLÄGGNINGAR UNDER 2020

Under 2020 tillförde vi mer än 7 600 kvadratmeter och inräknat anläggningen i Vällingby, som öppnade något försenat efter årsskiftet, tillförde vi mer än 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta under året.

I augusti öppnade den nya delen av anläggningen i Hyllie, Malmö med 400 nya förråd vilket tillförde cirka 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Malmö är den storstad som växer snabbast i Sverige och inte minst i Hyllie som har många etableringsprojekt för bostäder och handel. Hyllie har haft en positiv utveckling och vi ser fortsatt stor potential i hela Öresundsregionen.

I november invigdes vår första anläggning i Uppsala. Etableringen är, med knappt 4 800 kvadratmeter uthyrningsbar yta, bolagets hittills största med ett nytt design- och servicekoncept som innehåller bland annat fjärrstyrd godsmottagning, informations-skärmar och uppkopplade gratis lånesläp.

I januari 2021 öppnade den nya anläggningen i Vällingby som tillsammans med den befintliga anläggningen i Alvik ökar vår närvaro i växande Stockholm Västerort. Anläggningen har ett strategiskt och bra läge längs med väg 275 i Grimsta, strax intill Vällingby centrum och den kommande knutpunkten för Förbifart Stockholm vid trafikplats Vinsta.

## FRAMTIDA ETABLERINGAR

Vårt tillväxtnål är att vi ska växa med tre till fem ägda anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Våra tre pågående projekt i Göteborg, Mölndal och Västerås beräknas att tillföra cirka 12 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I tillägg har vi en kontrakterad pipeline med fastigheter som vi redan förvärvat eller där vi ingått avtal om framtida förvärv. Dessa fastigheter är belägna i Farsta, Tumba och Täby och beräknas att tillföra ytterligare mer än 10 000 kvadratmeter.

Vårt fastighetsbestånd

24

Anläggningar i  
3 regioner

11 000

Förråd

60 000

Kvm uthyrningsbar yta

2 500

Kvm uthyrningsbar yta per  
anläggning i genomsnitt

2 009

SEK i hyresintäkt/kvm

68%

Uthyrningsgrad

500

Förråd per anläggning  
i genomsnitt

1 341

MSEK i fastighetsvärde

+71

MSEK i värdeförändring på  
fastigheter





## AUTOMATISERAD DRIFT AV ANLÄGGNINGAR



Övervakning 24/7



Brandlarm



Videoinspelning



Belysning



Automatiska  
dörrar



Automatiska grindar



Optimal  
temperatur

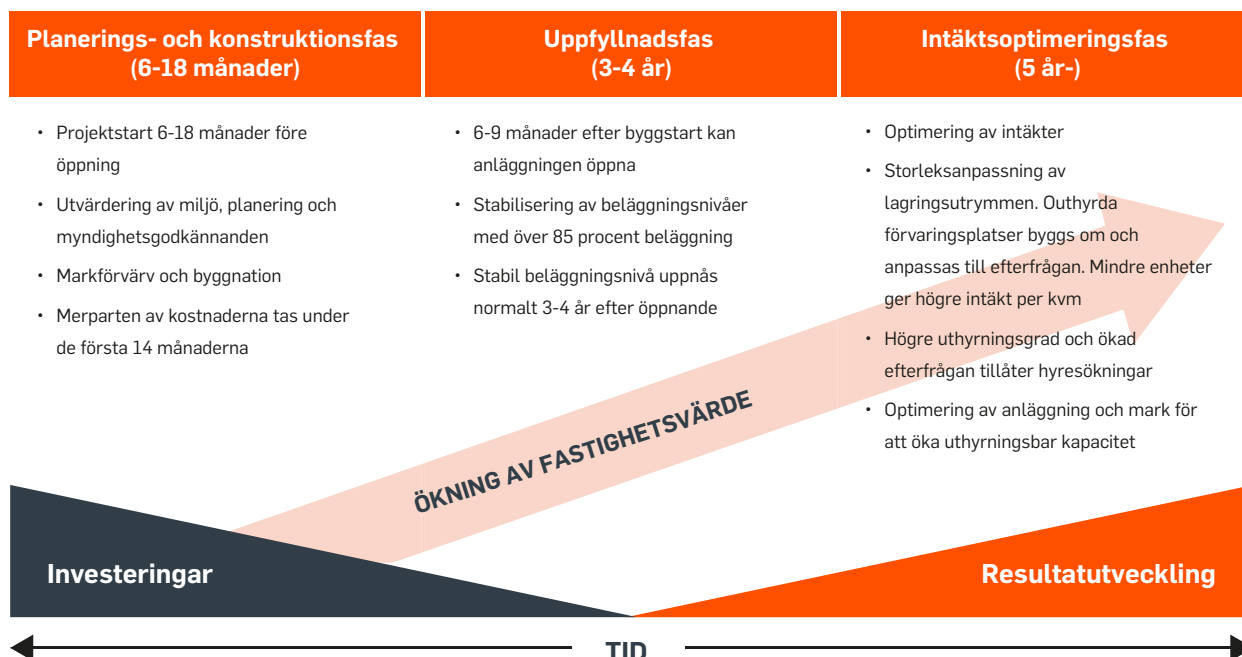


Optimal  
luftfuktighet

Vi har sedan start utrustat våra anläggningar med teknik för att centralt kunna hantera och kontrollera dem. Våra proptech-lösningar gör att vi både kan bedriva en närvarande och skalbar kundtjänst och en effektiv fastighetsförvaltning genom central bemanning. System och funktioner som används inom fastighetsförvaltningen är till exempel styrsystem med sensorer för att övervaka temperatur och luftfuktighet. Passage- och videoövervakningssystem används för ökad säkerhet, för att öppna och stänga grindar, ge nya kunder visningar i anläggningen samt för att kunna ge närvarande virtuell service till kunder.

Nyttjande av proptech och fördelen av att ha fullt jämförbara enheter gör det lätt för oss att följa och löpande optimera resursförbrukningen i vårt fastighetsbestånd. Dessutom är våra anläggningar resurssnåla då de bara värms upp till cirka +10 grader och har ett luftflöde på ungefär en tredjedel av vad som krävs i lokaler där personer stadigvarande vistas. Den el som ändå förbrukas kommer från ursprungsmärkt vattenkraft med 0 gram koldioxidutsläpp.

## Investeringsfaser för self storage-anläggningar



### Planerings- och konstruktionsfas

Planeringsfasen är uppstartsarbetet som ofta sker tre till åtta månader före byggstart av en ny anläggning. Under denna period genomförs förarbete som analys, utvärdering, myndighetskontakter samt förvärv av byggrätter. Etableringarna är styrda av bästa möjliga tillgängliga geografiska läge som vi bedömer utifrån fastställda etableringskriterier. Förstahandsvalet består i förvärv av byggrätter för uppförande av nya byggnader enligt vårt koncept. Brist på byggbar mark i attraktiva lägen kan aktualisera andra typer av etableringar inom vissa upptagningsområden. Ett investeringsbeslut föregås av en noggrann analys som baseras på en mängd tillgängliga data. Förutom hur stort behovet är på platsen så är läget det mest avgörande. Det är viktigt att anläggningen ligger väl synlig och nära där de tänkta kunderna bor, arbetar eller handlar.

De anläggningar vi bygger från grunden är färdigprojekterade, standardiserade typbyggnader och byggnadskostnaden uppgår endast till 7–10 000 TSEK per kvadratmeter totalyta exklusive markkostnaden. Det är initialt en kapitalintensiv verksamhet då markförvärv och byggnation står för största delen av kostnaderna för en ny anläggning. Vi bygger för långsiktig egen förvaltning vilket innebär omsorg i val av hållbara material med lågt underhållsbehov och lång livslängd. Våra produktioner utgår från ett genomarbetat koncept för hur våra anläggningar ska byggas och vi följer en fastställd standard för vilka material som tillåts att byggas in där låg miljöbelastning står i fokus. Med utgångspunkt från den specifika verksamhet som vi bedriver dimensioneras uppvärmnings- och luftbehandlingssystem på ett sätt som innebär låga temperaturer och flöden i förhållande till alla andra fastighetstyper. Det skapar optimala förutsättningar för resurseffektiv drift. Värmesystemet i vårt koncept bygger på luftvärme med fjärrvärme som alternativ.

### Uppfyllnadsfas

När en anläggning har öppnat tar det cirka fyra år innan anläggningen når en uthyrningsgrad om 80–85 procent. När ny uthyrningsbar yta adderas sjunker den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen, eftersom det tar tid för en anläggning att uppnå stabil beläggningsnivå till rätt pris. När en anläggning väl har uppnått en stabil uthyrningsgrad är den uthyrningsbara ytan fördelad på många hyresgäster, vilket skapar stabilitet i intäktsflödena.

### Intäktoptimeringsfas

I takt med att anläggningarnas uthyrningsgrad ökar mot 90 procent kan vi år fem och sex successivt höja hyresnivåerna. En uthyrningsgrad på drygt 90 procent anses vara optimalt eftersom det bör finnas kapacitet att möta efterfrågan från nya kunder. Därefter är anläggningen att betrakta som mogen.

Vidare kan den uthyrningsbara ytan i fastigheten optimeras genom ombyggnationer där nya och tidigare outnyttjade ytor byggs om och bildar ny förrådsyta. Genom att utöka golvyta eller bygga ut befintlig anläggning kan den uthyrningsbara kapaciteten öka.

# 24 ANLÄGGNINGAR I 3 STORSTADSREGIONER

Vi äger, driver och utvecklar egna self storage-anläggningar i hela Sverige, med fokus på tillväxtområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Vid utgången av 2020 hade vi 24 anläggningar i drift.

## STOCKHOLM

### ALVIK

*Drottningholmsvägen 195*

Förråd: **504 st** Uthyrbar yta: **1 942 m<sup>2</sup>**

### BROMMA<sup>1)</sup>

*Karlsbodavägen 2*

Förråd: **202 st** Uthyrbar yta: **736 m<sup>2</sup>**

### ESKILSTUNA

*Langsgatan 3*

Förråd: **257 st** Uthyrbar yta: **1 250 m<sup>2</sup>**

### HANDEN

*Träffgatan 7*

Förråd: **713 st** Uthyrbar yta: **3 570 m<sup>2</sup>**

### KALLHÄLL

*Skarprättarvägen 26*

Förråd: **698 st** Uthyrbar yta: **3 757 m<sup>2</sup>**

### KUNGSHOLMEN

*Wargentinsgatan 7*

Förråd: **122 st** Uthyrbar yta: **348 m<sup>2</sup>**

### ORMINGE

*Telegramvägen 48*

Förråd: **650 st** Uthyrbar yta: **3 186 m<sup>2</sup>**

### SOLNA

*Brahevägen 3-5, Slottsvägen 7, 14*

Förråd: **428 st** Uthyrbar yta: **1 920 m<sup>2</sup>**

### SUNDBYBERG ALBY

*Albygatan 123*

Förråd: **318 st** Uthyrbar yta: **1 012 m<sup>2</sup>**

### SUNDBYBERG TULE

*Skogsbacken 2*

Förråd: **123 st** Uthyrbar yta: **450 m<sup>2</sup>**

### TUMBA

*Länsmansvägen 15*

Förråd: **183 st** Uthyrbar yta: **1 176 m<sup>2</sup>**

### TYRESÖ

*Siklöjevägen 5*

Förråd: **417 st** Uthyrbar yta: **1 827 m<sup>2</sup>**

### UPPSALA

*Anna Fabris Gata 9*

Förråd: **695 st** Uthyrbar yta: **4 771 m<sup>2</sup>**

### VALLENTUNA BÄLLSTA

*Fågelsångsvägen 5*

Förråd: **257 st** Uthyrbar yta: **1 185 m<sup>2</sup>**

### VALLENTUNA CENTRUM

*Olsborgsvägen 13*

Förråd: **361 st** Uthyrbar yta: **2 437 m<sup>2</sup>**

## GÖTEBORG

### BORÅS REGEMENTET

*Göteborgsvägen 25*

Förråd: **418 st** Uthyrbar yta: **2 625 m<sup>2</sup>**

### BORÅS TULLEN

*Teknikgatan 5*

Förråd: **201 st** Uthyrbar yta: **1 107 m<sup>2</sup>**

### MALMÖ CENTRUM

*Lundavägen 54*

Förråd: **767 st** Uthyrbar yta: **4 496 m<sup>2</sup>**

### HISINGS BACKA

*Exportgatan 31*

Förråd: **703 st** Uthyrbar yta: **4 360 m<sup>2</sup>**

### KUNGSBACKA HEDE + VARLA<sup>2)</sup>

*Göteborgsvägen 180, Magasinsgatan 12*

Förråd: **751 st** Uthyrbar yta: **4 909 m<sup>2</sup>**

### MALMÖ HYLLE

*Axel Danielssons väg 277*

Förråd: **692 st** Uthyrbar yta: **4 321 m<sup>2</sup>**

### KUNGÄLV

*Västra Porten 2*

Förråd: **681 st** Uthyrbar yta: **3 486 m<sup>2</sup>**

### TROLLHÄTTAN

*Betongvägen 13*

Förråd: **763 st** Uthyrbar yta: **4 141 m<sup>2</sup>**

### UDDEVALLA

*Schillers väg 1*

Förråd: **328 st** Uthyrbar yta: **2 030 m<sup>2</sup>**

*I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projekt-fastigheter, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.*

<sup>1)</sup> Brommaanläggningen var i drift till och med 31 december 2020.

<sup>2)</sup> Kungsbacka Hede 9:29 och Varla 14:5 redovisas från och med 1 januari 2021 som två separata anläggningar.

<sup>3)</sup> Anläggningen i Vällingby öppnade i januari 2021.



## Vårt fastighetsbestånd

- Öppna anläggningar per 31 december 2020
- Pågående projekt 2021
- Förvärvade eller avtalade, ej påbörjade

Borås Regimentet
Borås Tullen
Hisings Backa
Göteborg Högsbo
Kungsbacka Hede + Varla <sup>2)</sup>
Kungälv
Mölndal
Trollhättan
Uddevalla

Alvik
Bromma <sup>1)</sup>
Eskilstuna
Farsta
Handen
Kallhäll
Kungsholmen
Orminge
Solna
Sundbyberg Alby
Sundbyberg Tule
Tumba
Tumba
Tyresö
Täby
Uppsala
Vallentuna Bällsta
Vallentuna Centrum
Vällingby <sup>3)</sup>
Västerås

Malmö Centrum
Malmö Hyllie

24

24

24

# 24STORAGE SOM EN DEL AV DEN HÅLLBARA STADEN

Vårt hållbarhetsarbete tar utgångspunkt i vår verksamhet och den plats vi verkar på. Som ett byggande fastighetsföretag och samtidigt ett förrådsföretag som vänder sig till lokalsamhällets medborgare, privatpersoner som företagare har vi ett ständigt ansvar för var, hur och till vilken funktion vi bygger.

## VI FYLLER EN CENTRAL FUNKTION

Vårt företag både grundades och växer i insikten om att människor i den moderna staden bor allt trängre och med mindre förvaringsyta. Samtidigt som detta sker konsumerar vi i samhället idag mer resurser än vår jord klarar av att producera över tid. I medvetenheten om detta växer cirkulärt användande, delningsökonomi och hållbara transporter.

I den staden, där det ökade behovet av förvaring nära hemmet växer, när bostäderna blir mindre, kraven på närhet och viljan att dela egendom blir större, vill och ska vi verka som framtidens förvaringsföretag. Det är vår roll att bidra med smartare förvaring till den framtida staden som just kräver smartare lösningar för att möjliggöra nya boendeformer och konsumtion. Trots denna på

flera sätt logiska ansats och förklaring har vi i samhället flera hinder kvar till mer effektivt bostadsbyggande och stadsplanerade, som i sig är nyckeln till en modern stad. Vi arbetar därför aktivt med upplysning och påverkan inom vårt hållbarhetsarbete för att fler ska upptäcka och förstå rollen som flexibel förvaring fyller i en modern och hållbar stad.

## VÅRT ANSVAR I BYGGNATION OCH DRIFT

Vi utvecklar fastigheter som inte bara har miljöfokus i byggprocessen, utan även genom IoT (sakernas internet) och energikällor i driften. Vårt fastighetskoncept är dessutom flexibelt i utformningen och optimalt att placera i lägen där annan verksamhet inte passar. Vi etablerar till exempel i källarplan, som bullerskydd vid motortrafikleder eller i kombinerade fastigheter med annan service.





Vi bygger för långsiktig egen förvaltning vilket innebär omsorg i val av hållbara material med lågt underhållsbehov och lång livslängd. Våra produktioner utgår från ett genomarbetat koncept för hur våra anläggningar ska byggas och vi följer en fastställd standard för vilka material som tillåts att byggas in där låg miljöbelastning står i fokus. Med utgångspunkt från den specifika verksamhet som vi bedriver dimensioneras uppvärmnings- och luftbehandlingssystem på ett sätt som innebär låga temperaturer och flöden i förhållande till andra fastighetslag. Det skapar optimala förutsättningar för resurseffektiv drift. Den el som ändå förbrukas kommer från ursprungsmärkt vattenkraft med 0 gram koldioxidutsläpp.

Under 2020 har vi arbetat vidare med våra IoT-projekt för uppkopplad och automatiserad drift, där vi bland annat övervakar och optimerar temperatur, belysning och luftfuktighet. Vi har idag implementerat fler fastigheter i vårt IoT-program och det arbetet fortsätter under 2021.

I utvecklingen och implementeringen av vårt hållbarhetsarbete inspireras vi av FN:s globala mål för hållbar utveckling, mål nr 11; Hållbara städer och samhällen, samt nr 12; Hållbar konsumtion och produktion.<sup>1)</sup>

**100%**

vattenkraft med  
0 gram CO<sub>2</sub>-utsläpp

**10-12 °C**

uppvärmning ger låg  
energiförbrukning



<sup>1)</sup> <https://www.globalgoals.org/>



### SOCIAL HÅLLBARHET OCH SPONSRING

Majoriteten av våra kunder bor eller verkar i våra anläggningars lokalområde och därför är även vi lokala. När vi agerar lokalt arbetar vi med sponsring där vi stöttar föreningar med ungdomsfokus, sociala entreprenörer eller ideella krafter som fokuserar på att hjälpa fler. Vårt mål med vår sponsring är att bidra till ett lokalt samhälle där människor möts, umgås och är aktiva.

Med ambitionen om ett än mer målinriktat arbete utvecklade och implementerade vi en uppdaterad sponsrings- och CSR-strategi under 2019. Vi har idag tre sponsringssamarbeten med fokus på ideella sociala projekt. Dessa är:

#### Stand With Syria

Stand With Syria är en stiftelse som samlar in och fraktar förnödenheter till krigets Syrien. Stiftelsen grundades av Israa Abdali, som under 2019 blev nationellt uppmärksammad när hon mottog Aftonbladets pris Svenska Hjältar. Vi stöttar stiftelsen med förvaring och packmaterial. Läs mer på: [www.facebook.com/standwith-syria.org](http://www.facebook.com/standwith-syria.org)

#### Fritidshjälpen

I kölvattnet av den nyetablerade sponsringsstrategin inledde vi under 2019 ett samarbete med föreningen Fritidshjälpen i Vallentuna, där vi har två anläggningar. Fritidshjälpens arbete består bland annat i att samla in och sälja idrottsartiklar via ett aktivitetsförråd, för att finansiera ekonomiskt stöd till behövande familjer och möjliggöra idrottsaktiviteter för fler barn och ungdomar. I detta arbete stöttar vi dem med målet om att alla barn och unga ska ha rätt till en meningsfull fritid oavsett social eller ekonomisk situation. Lär mer på: [www.fritidshjalpen.se](http://www.fritidshjalpen.se)

#### Team Rynkeby - God Morgon

Team Rynkeby - God Morgon är en del i ett europeiskt välgörenhetsprojekt som varje år samlar in stora summor pengar till bland annat Barncancerfonden. Deltagarna i Team Rynkeby - God Morgon är organiserade i lag som gemensamt cyklar ner till Paris varje år. 24Storage stöttar lokala team inom Team Rynkeby - God Morgon med materialförråd med målet om att hjälpa någon, som vill hjälpa andra. Läs mer på: [www.team-rynkeby.se](http://www.team-rynkeby.se)

Vårt sponsringsarbete fokuserar även på det lokala föreningslivet, där vi premierar barn- och ungdomsverksamhet. Valet av fokus är naturligt för oss då ungdomar är framtiden och deras föräldrar, som ofta tillhör en av våra kundgrupper, är nutiden i de områden vi verkar. Under 2020 stöttade vi en handfull ungdomslag inom fotboll och hockey med till exempel material, förvaring och finansiella bidrag.



## 24STORAGE SOM HÅLLBAR INVESTERING

- Att bygga en förrådsanläggning är mindre resurs- och energikrävande än bostäder och lokaler.
- Som både utvecklare, ägare och hyresgäst av våra fastigheter har vi full möjlighet till långsiktig påverkan av resursanvändning.
- Vi erbjuder smartare förvaring till den framtida staden som just kräver smartare lösningar för att möjliggöra nya boendeformer och konsumtion.
- Våra anläggningar kan planeras in i lägen där annan verksamhet inte passar, exempelvis som bullerskydd vid motortrafikleder.
- Vi bygger för långsiktig egen förvaltning vilket innebär omsorg i val av hållbara material med lågt underhållsbehov och lång livslängd.
- Optimerad och hållbar drift genom ursprungsmärkt vattenkraft, 0 gram koldioxidutsläpp och minimerad elförbrukning för uppvärmning och belysning.
- Genom vår sponsring vill vi bidra till ett lokalt samhälle där människor möts, umgås och är aktiva.

# EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Vi har en effektiv organisation som i linje med vår tillväxtstrategi har stärkts under de senaste åren. Jämfört med våra konkurrenter använder vi i större utsträckning digitala lösningar och automatisering, vilket möjliggör en mer effektiv central bemanning av våra anläggningar. Vi arbetar tillsammans för att skapa en attraktiv arbetsplats med målet att 24Storage ska vara det bästa alternativet på marknaden för både våra kunder och anställda.

24Storage huvudkontor ligger i Stockholm. Medelantalet anställda under 2020 var 33 jämfört med 29 föregående år. Ökningen är framför allt hänförlig till att det under föregående år fanns ett antal otillsatta vakanser inom kundsupportorganisationen samt att tjänster som tidigare köptes in från externa konsulter nu ersatts av anställd personal. Antalet anställda har dock inte ökat i samma takt som tillväxten och bolaget har färre anställda än för två år sedan tack vare ökad grad av digitalisering och effektivisering.

## EN GOD OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för 24Storage. Vi arbetar med aktiva åtgärder och initiativ för att säkra en god arbetsmiljö. Under året arbetade vi med framtagna rutiner och processer gällande arbetsmiljö och genomförde bland annat en fokusgrupp kring ämnet likabehandling.

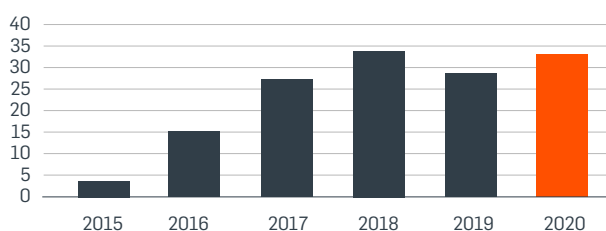
Vi följer utvecklingen avseende Covid-19 och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att påverka verksamheten på kort och lång sikt. Vi har vidtagit åtgärder för att förhindra smittspridning både i förrådsanläggningarna och bland medarbetarna. På grund av den rådande situationen har vi styrt om personal från kontor till hemarbete vilket skett utan negativ påverkan på verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör oss också mindre sårbara. Inte bara kan alla anläggningar betjänas från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort sett var som helst.

## JÄMSTÄLLDHET

Vi arbetar med aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet utifrån samtliga av de sju diskrimineringsgrunderna. Vi genomför bland annat årligen en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön.

På 24Storage är hela 55 procent av medarbetarna kvinnor, en ökning från 45 procent föregående år. I ledningsgruppen är 2 av 7 kvinnor och i styrelsen är 2 av 6 ledamöter kvinnor.

Antal medarbetare



Nyckeltal medarbetare	2020	2019
Medelantal heltidsanställda	33	29
Andel kvinnor, %	55	45
Antal anställda vid årets slut	34	34
Genomsnittsålder, år	37	35

Fördelning (medelantal heltidsanställda)	2020	2019
Moderbolaget	12	10
Dotterbolagen	21	19
Koncernen	33	29

## EMPLOYER BRANDING

Vi ska arbeta aktivt för att sprida och leva enligt vår företagskultur och vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas. Under året arbetade vi med vår employer branding med interna initiativ som förmåner och aktiviteter. Vi arbetade också med externa initiativ för att marknadsföra oss som en attraktiv arbetsgivare i digitala kanaler.





### VÅRA VÄRDERINGAR

#### Personliga

Vi tror på det personliga bemötandet. Lyhörda för människors förvaringsbehov och serviceinriktade på en personlig nivå, i det direkta mötet såväl som online. Vi pratar direkt till människor.

#### Modiga

Vi ifrågasätter det traditionella och vågar utveckla något nytt i en föränderlig värld där kunderna och deras behov alltid kommer i första rummet.

#### Nyfikna

Vi tillåter oss aldrig att bli bekväma, vi låter vår nyfikenhet i vardagen och för kunden vara källan till nya idéer och utveckling.



# AKTIEN OCH ÄGARE

## 24STORAGE-AKTIE

24Storage-aktien är sedan 10 december 2019 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Aktierna handlas under kortnamnet 24STOR och ISIN-kod SE0013358710. Högsta slutkurs under 2020 var 47,20 SEK och lägsta var 33,40 SEK. Vid årets utgång var slutkursen 41,60 (46,50) SEK och det totala börsvärdet uppgick till 621 (694) MSEK. Under 2020 handlades totalt 1 834 801 aktier motsvarande ett sammanlagt värde av 79 MSEK, baserat på ett årsgenomsnitt för aktiekursen. Den dagliga omsättningen i relation till börsvärdet uppgick till 0,05 procent och i genomsnitt handlades 7 281 aktier per börsdag.

Arctic Securities är bolagets Certified Adviser och ABG Sundal Collier är likviditetsgarant för 24Storage aktie. Likviditetsgarantin sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 15 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

## AKTIEKAPITALET

Enligt 24Storage bolagsordning ska aktiekapitalet utgöra lägst 1 270 000 och högst 5 080 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 12 700 000 och högst 50 800 000. Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst.

Per den 31 december 2020 var antalet utestående aktier 14 924 020 (14 924 020) med envar ett kvotvärde om 0,1 SEK, motsvarande ett aktiekapital på 1 492 402 SEK (1 492 402 SEK). Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i bolaget. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i 24Storage tillgångar och vinst.

Ingen förändring av aktiekapitalet har skett under året. Fullständig utveckling av aktiekapitalet finns på bolagets webbplats [www.24storage.se/investerare](http://www.24storage.se/investerare).

## AKTIEÄGARE

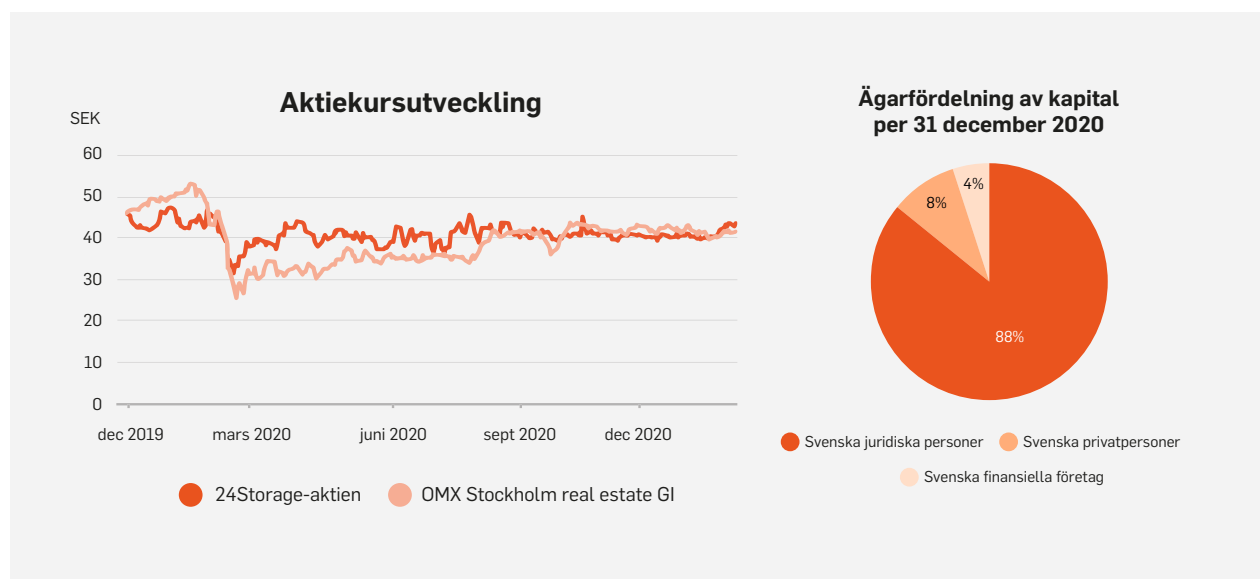
24Storage hade 945 (1 021) aktieägare per den 31 december 2020, varav 29 (25) var utländska. 9 (8) procent av antalet ägare var juridiska personer och deras innehav motsvarade 92 (95) procent av aktiekapitalet. 91 (92) procent av antalet ägare var fysiska personer boende i Sverige och deras innehav motsvarade 8 (5) procent av aktiekapitalet. En förteckning över bolagets tio största ägare finns på nästa sida.

## UTESTÅENDE INCITAMENTSPROGRAM

24Storage har fyra teckningsoptionsprogram som ger deltagarna rätt att teckna sig för aktier. Utöver dessa incitamentsprogram har 24Storage inga andra utstående konvertibler, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade finansiella instrument eller program.

## Fördelning av aktier per 31 december 2020

Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
1 - 1 000	847	150 183	1
1 001 - 10 000	67	198 695	1
10 001 - 100 000	15	605 942	4
100 001 - 500 000	7	2 268 791	15
500 001 - 1 000 000	5	3 536 631	24
1 000 001 -	4	8 163 778	55
<b>1 000 001 -</b>	<b>945</b>	<b>14 924 020</b>	<b>100</b>



**Teckningsoptioner av serie 2016/2021**

Styrelsen beslutade den 20 oktober 2016, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 19 maj 2016, att emittera högst 17 200 teckningsoptioner till anställda och nyckelpersoner i bolaget, varav 8 400 teckningsoptioner har tecknats. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna 10,42 aktier till en teckningskurs om 96 kronor per aktie. Teckningsperioden äger rum från med den 1 oktober 2021 till och med den 31 oktober 2021.

**Teckningsoptioner av serie 2018/2022**

Styrelsen beslutade den 19 november 2018, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 18 juni 2018, att emittera högst 50 000 teckningsoptioner till anställda och nyckelpersoner i bolaget, varav 46 500 teckningsoptioner tecknades. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna 10,59 aktier till en teckningskurs om 33,06 kronor per aktie. Teckningsperioden äger rum från och med den 1 oktober 2022 till den 30 november 2022.

**Teckningsoptioner av serie 2019/2022**

Den 23 januari 2019 beslutade bolagets styrelse, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 18 juni 2018, att emittera högst 18 500 teckningsoptioner till anställda och nyckelpersoner i bolaget, varav 17 000 teckningsoptioner tecknades. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna 10,59 aktier till en teckningskurs om 33,06 kronor per aktie. Teckningsperioden äger rum från och med den 1 oktober 2022 till den 30 november 2022.

**Teckningsoptioner av serie 2020/2024**

Årsstämman den 28 maj 2020 beslutade att emittera högst 83 000 teckningsoptioner av serie 2020/2024 till VD och lednings- och nyckelpersoner som inte omfattats av bolagets tidigare incitamentsprogram. Samtliga teckningsoptioner tecknades. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie till en teckningskurs om 54,04 kronor per aktie. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av nya aktier under tiden från och med den 3 juni 2024 till och med den 24 juni 2024.

**UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY**

Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy. 24Storage befinner sig i en utvecklings- och expansionsfas. För närvarande har därför styrelsen för avsikt att låta bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera tillväxt och drift av verksamheten och förutser följaktligen inte att några kontanta utdelningar betalas inom de närmaste åren. Styrelsen förslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020.

**BEMYNDIGANDEN**

På årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, motsvarande högst 10 procent av antalet aktier. Syftet med bemyndigandet är att skapa möjligheter för finansiering av förvärv av företag och fastigheter.

Kontant- eller kvittningsemmission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt får bara ske till ett pris som baseras på en marknadsmässig värdering av aktien med avdrag för av styrelsen bedömd erforderlig rabatt. Vid emission med iakttagande av aktieägarnas företrädesrätt beslutar styrelsen om prissättning.

**Största aktieägare per 31 december 2020**

Aktieägare	Antal aktier	Kapital och röster, %
Ernström Kapital AB	2 919 720	19,56
Staffan Persson via bolag	2 354 336	15,78
Familjen Tilander via bolag	1 510 820	10,12
Michael Fogelberg via bolag och familj	1 402 932	9,40
Per Josefsson via bolag	1 000 000	6,70
Ulf och Bo Eklöf via bolag	727 740	4,88
Carl Rosvall via bolag	727 740	4,88
Jan-Olof Backman via bolag	550 000	3,69
Adriago Asset Management	531 151	3,56
Patrick Metdepenninghen	490 160	3,28
Övriga	2 709 421	18,15
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>14 924 020</b>	<b>100,00</b>

**ANALYTIKER**

24Storage-aktien har under året följts och analyserats av bland annat följande analytiker:

Victor Kruger  
Analytiker på ABGSC  
[victor.krueger@abgsc.se](mailto:victor.krueger@abgsc.se)  
Tel: +46 8 566 286 74

Carl Fredrick Bjerke  
Analytiker på Arctic Securities  
[cfb@arctic.com](mailto:cfb@arctic.com)  
Tel: +47 21 01 31 23

# SVERIGES ENDA NOTERADE SELF STORAGE-BOLAG

En investering i 24Storage erbjuder exponering mot den snabbväxande self storage-marknaden, där tillväxten drivs av urbanisering, höga fastighetspriser och ökad rörlighet. 24Storage har en tydlig tillväxtagenda och affärsmodellen med hög grad av digitala lösningar och automatisering möjliggör ökad lönsamhet i takt med att portföljen av anläggningar växer och uppnår högre mognadsgrad. Dessutom skapas långsiktig värdetillväxt genom att 24Storage driver och utvecklar sina egna self storage-anläggningar.

## Tydlig tillväxtstrategi på en växande marknad

Sverige är en växande och underetablerad marknad med gynnsamma marknadsförutsättningar.

Urbanisering som leder till bostadsbrist, begränsat lagringsutrymme och höga fastighetspriser gynnar self storage-branschen som helhet. Svenskar flyttar dessutom i genomsnitt elva gånger under en livstid, vilket är mer än i de flesta andra europeiska länder.

24Storage är Sveriges näst största aktör och har sedan starten haft en tydlig tillväxtagenda. Sedan 2016 har omsättningen ökat med i genomsnitt mer än 30 procent per år. Ambitionen framöver är att växa med 3-5 nya anläggningar per år, vilket adderar cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta per år.

## Attraktiv och motståndskraftig aktie

I USA, som har flest börsnoterade self storage-bolag, var self storage det fastighetssegment som genererade högst avkastning under den senaste 25-årsperioden. I USA genererade en investering i self storage-aktier en genomsnittlig årlig avkastning på 17 procent under den senaste 25-årsperioden, jämfört med 12 procent för hela fastighetsmarknaden.

Under samma period visade sig också en investering i self storage-aktier vara mindre känslig i nedåtgående konjunktur jämfört med övriga fastighetssegment.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> <https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/annual-index-values-returns>

## Långsiktig värdetillväxt genom att utveckla egna anläggningar

Fastighetsstrategin är att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och driva egna self storage-anläggningar. Fastighetsvärdet ökar i takt med att anläggningens uthyrningsgrad stiger och successiv intäktsoptimering sker.

## Skalbar affärsmodell möjliggör lönsam tillväxt

24Storage har en bevisad förmåga att utveckla och driva verksamhet med proptech. Bolagets högkvalitativa anläggningar har en centraliserad driftsmodell med hög grad av digitalisering och automatisering vilket ger kostnadsfördelar. Affärsmodellen med central bemanning möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning och denna kostnadsfördel ökar med varje anläggning som öppnas.

24Storage befinner sig i en uppbyggnadsfas och har fortfarande en stor andel nyöppnade anläggningar. I takt med att anläggningarna når högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå, förväntas därför väsentligt högre bruttomarginal.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## ALLMÄNT OM BOLAGSSTYRNING

24Storage är ett svenskt aktiebolag som är noterat på Nasdaq First North Growth Market samt har ett obligationslån som är noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i 24Storage baseras på Nasdaqs regelverk för emittenter, aktiebolagslagen, god sed på aktiemarknaden, bolagets bolagsordning, interna styrdokument samt andra tillämpliga lagar, regler och rekommendationer. De interna styrdokumenterna omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion och finanspolicy. Vidare har 24Storage också ett antal policydokument och manualer som innehåller regler och rekommendationer, vilka innehåller principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare.

Bolag som är noterade på Nasdaq First North Growth Market eller har obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm behöver inte tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 24Storage tillämpar i nuläget inte "Koden".

## BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare som på avstämningsdagen för bolagsstämman är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister eller på ett avstämningskonto har rätt att delta, personligen eller genom befullmäktigat ombud. 24Storage bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämman. 24Storage aktieägare finns beskrivna under avsnittet Aktien och ägare.

Stämman kan besluta i alla frågor som rör bolaget och som inte enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Stämman kan till exempel besluta om ökning eller minskning av aktiekapitalet, ändring av bolagsordningen samt att bolaget ska träda i likvidation. Vad gäller nyemissioner av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner har stämman, utöver möjlighet att själv besluta om detta, möjlighet att lämna bemyndigande till styrelsen att fatta emissionsbeslutet. Varje aktieägare har, oberoende av aktieinnehavets storlek, rätt att få ett angivet ärende behandlat på bolagsstämman. Aktieägare som önskar utöva denna rätt måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Stämmans ordförande ska väljas av stämman. Till årsstämmans uppgifter hör att välja bolagets styrelse och revisorer, fastställa koncernens och bolagets balans- och resultaträkningar, besluta om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör. Stämman beslutar även om de arvoden som ska utgå till styrelseledamöterna och bolagets revisorer.

Extra bolagsstämma kan sammankallas av styrelsen när styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa årsstämma.

Styrelsen ska också sammankalla extra bolagsstämma när en revisor eller aktieägare som innehar mer än tio procent av aktierna i bolaget skriftligen begär att stämma ska hållas för att behandla ett specifikt ärende.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där ändring av bolagsordning ska behandlas utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor innan bolagsstämman. Stämmoprotokoll kommer att finnas tillgängligt på bolagets webbplats senast två veckor efter stämman.

Under räkenskapsåret 2020 ägde årsstämman rum den 28 maj 2020. Nästa årsstämma hålls den 24 maj 2021 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats [24storage.se/investerare](http://24storage.se/investerare) kommer all dokumentation från stämman att finnas.

På årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, motsvarande högst 10 procent av antalet aktier. Syftet med bemyndigandet är att skapa möjligheter för finansiering av förvärv av företag och fastigheter.

## VALBEREDNING

Valberedningen inför 2021 års årsstämma utgörs av Ola Cronholm, representerandes aktieägaren Ernström Kapital AB, Fredrik Persson, representerandes aktieägaren Swedia HighP AB och Jörgen Tilander, representerandes aktieägaren Realm AB.

## STYRELSEN

### Styrelsens uppgifter

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets verksamhet, som ska ske i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Några av styrelsens huvuduppgifter är att hantera strategiska frågor avseende verksamhet, finansiering, etableringar, tillväxt, resultat och finansiell ställning och fortlöpande utvärdera bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska också se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet och är korrekt, relevant och tillförlitlig.

### Styrelsens sammansättning

Enligt 24Storage bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs normalt årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma, men ytterligare styrelseledamöter kan väljas under året vid en extra bolagsstämma.

Styrelsen består vid tiden för årsredovisningens offentliggörande av sex ordinarie ledamöter: Jan-Olof Backman (ordförande), Anna Henriksson, Staffan Persson, Henrik Forsberg Schoultz, Fredrik Tilander och Maria Åkrans.



Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken kommer att hållas den 24 maj 2021. Varje styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Valberedningen har gjort bedömningen att Jan-Olof Backman och Maria Åkrans är oberoende i förhållande till såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare. Se även tabellen nedan för övriga ledamöter.

Styrelseledamöterna i bolaget presenteras i närmare detalj i avsnittet "Styrelse och revisorer". Nedan finns en tabell avseende när ledamoten tillträdde sin position samt styrelsens bedömning av de olika ledamöternas oberoende.

### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att bland annat leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören fortlöpande få den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.

Ordföranden ska vidare samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelsens ordförande ansvarar för kontakter med aktieägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.

### Styrelsens arbetsformer

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet som hålls i anslutning till årsstämman.

Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Verkställande direktören är föredragande i strategiska, ekonomiska och finansiella frågor.

Under verksamhetsåret 2020 genomfördes 12 protokollförda sammanträden. Respektive ledamots närvaro vid styrelsemöten framgår enligt tabellen nedan.

### Revisions- och ersättningsutskott

24Storage styrelse har beslutat att inte inrätta något särskilt revisions- eller ersättningsutskott. Styrelsen i sin helhet ansvarar bland annat för kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, intern kontroll och riskhantering samt granskning och utvärdering av revisorns arbete och opartiskhet. Det är också styrelsens uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare.

### Ersättning till styrelsens ledamöter

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att ett arvode om 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande, att ordinarie styrelseledamot som inte uppbär lön från bolaget ska uppbära ett arvode om 150 000 SEK samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla någon ersättning. Om styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

Den ersättning som utgått till styrelsen under 2020 framgår av not 4.

### Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsearbetet utvärderas årligen med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Det är styrelsens ordförande som ansvarar för utvärderingen.

Avsikten med utvärderingen är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan vidtas för att effektivisera styrelsearbetet samt om styrelsen är kompetensmässigt välbalanserad. Utvärderingen är ett viktigt underlag inför årsstämman.

### VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

#### VD:s och övrig koncernlednings uppgifter

Den verkställande direktören utses av styrelsen och sköter koncernens löpande förvaltning enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD ansvarar för att hålla styrelsen informerad om bolagets

### Styrelsens sammansättning

Namn	Position	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till:		
			bolaget och dess ledning	större aktieägare	Närvaro styrelsemöten
Jan-Olof Backman	Ordförande	2016	Ja	Ja	12/12
Kenneth Eriksson	Ledamot	2018	Ja	Ja	3/4
Anna Henriksson	Ledamot	2020	Ja	Nej	8/8
Patrick Metdepenninghen	Ledamot	2015	Ja	Ja	4/4
Staffan Persson	Ledamot	2017	Ja	Nej	12/12
Henrik Forsberg Schoultz	Ledamot	2017	Ja	Nej	12/12
Fredrik Tilander	Ledamot	2015	Ja	Nej	12/12
Maria Åkrans	Ledamot	2017	Ja	Ja	12/12

Vid årsstämman 2020 avgick Kenneth Eriksson och Patrick Metdepenninghen ur styrelsen samtidigt som Anna Henriksson valdes till ny ledamot.

utveckling och rapportera om väsentliga avvikelser från fastställda affärsplaner och om händelser som har stor inverkan på bolagets utveckling och verksamhet, samt att ta fram relevant beslutsunderlag till styrelsen exempelvis gällande etableringar, investeringar och övriga strategiska frågeställningar. Koncernledningen, som leds av bolagets VD, består av personer med ansvar för väsentliga områden inom 24Storage.

### REVISION OCH KONTROLL

#### Extern revisor

Bolagets revisor utses av bolagsstämman. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning.

Utöver revisionsberättelsen avger revisorn även normalt sett en översiktlig granskningsberättelse vid en kvartalsrapport.

Vid årsstämman i maj 2020 omvaldes revisionsfirman KPMG AB, (Box 382, 101 27 Stockholm) till bolagets revisorer för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls den 24 maj 2021. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredrik Westin. Fredrik Westin är medlem i FAR. Revisionsberättelsen undertecknas av Fredrik Westin.

#### Ersättning till revisorn

Beslut om ersättning till revisorn fattas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att arvode till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning.

#### Intern revision och kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen som innehåller krav på att informationen om de viktigaste inslagen i 24Storage system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i årsredovisningen.

Styrelsen ska bland annat se till att 24Storage har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas.

Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, uppfyller krav på informationsgivning i enlighet med interna policier samt att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs.

#### Kontrollmiljö

Den interna kontrollen inom 24Storage baseras på en kontrollmiljö som omfattar organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar. Styrelsen har en skriftlig arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens arbetsfördelning. I arbetsordningen framgår även vilka frågor som ska föreläggas styrelsen för beslut. Rollfördelning mellan styrelse och verkställande direktören

finns kommunicerad i styrelsens arbetsordning samt i dess VD-instruktion.

VD leder därutöver verksamheten utifrån aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar samt regelverk för aktiemarknadsbolag. Styrelsen följer upp att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen och interna kontrollen efterlevs samt upprätthåller ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer. Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

#### Riskbedömning och kontrollaktiviteter

En tydlig organisation och beslutsordning syftar till att skapa en god medvetenhet om risker hos medarbetarna och ett väl avvägt risktagande. Inbyggda kontrollpunkter syftar även till att risken för felaktigheter i redovisningen minimeras. Likaså finns dokumenterade rutiner avseende hanteringen av bolagets ekonomi- och konsolideringssystem.

Uppföljning sker löpande för att vidmakthålla god intern kontroll och därmed förebygga och upptäcka risker.

#### Riskhantering

De väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och operationella kontroller identifieras och hanteras såväl på koncern- som dotterbolagsnivå. Styrelsen ansvarar för att väsentliga finansiella risker respektive risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras och bereds för beslut om eventuella åtgärder i styrelsen för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. Särskilt prioriterat är att identifiera processer där risken för väsentliga fel relativt sett är högre på grund av komplexiteten i processen eller i sammanhang där stora värden är involverade.

Styrelsen ger ledningen i uppdrag att analysera verksamheten och identifiera och kvantifiera de risker som koncernen exponeras för. Efter att riskerna identifierats har de rangordnats efter sannolikhet och konsekvens. Utifrån analysen genomför bolaget regelbundet ett antal affärsrelaterade processkontroller, IT-kontroller samt kontroller fokuserade på regelefterlevnad.

En planlagd självbedömningsrutin utförs enligt en fastlagd plan och avrapportering av utfallet sker till styrelsen, som säkerställer att kontrollerna utförts. Resultat, analys och åtgärder av detta arbete rapporteras direkt till styrelsen.

#### Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som bolagsledningen presenterar. Styrelsens arbete innefattar också att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit vid extern revision och den interna uppföljningen av intern kontroll som bolaget har implementerat. Efter att styrelsen erhållit analys av internkontrollen beslutar styrelsen om eventuella åtgärder av de brister och svagheter som har identifierats.

Styrelsen erhåller även löpande rapporter om koncernens finansiella ställning och utveckling. Efter varje kvartalslut behandlas koncernens ekonomiska situation och ledningen analyserar månatligen resultatutvecklingen på detaljnivå, vilket sedan avrapporteras i sammanfattad form till styrelsen. Styrelsen får vid ett tillfälle per räkenskapsår en särskild föredragning från revisorerna avseende deras iakttagelser.

# STYRELSEN OCH REVISOR



## JAN-OLOF BACKMAN

Styrelseledamot sedan 2016 och styrelseordförande sedan 2017

**Födelseår:** 1961

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen från KTH, Stockholm och M. Sc från University of Washington.

**Tidigare erfarenhet:** Ledande befattningar inom McKinsey & Co, Skanska och Coor Service Management, samt styrelseledamot i bland annat Logent och Vasakronan AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseuppdrag i Micro Systemation AB, Tagelus Holding AB och Credentia AB.

**Innehav:** 550 000 aktier (genom Backman Invest AB)



## ANNA HENRIKSSON

Styrelseledamot sedan maj 2020

**Födelseår:** 1977

**Utbildning:** Juris kandidatexamen från Handelshögskolan i Göteborg.

**Tidigare erfarenhet:** Många års erfarenhet av fastighetsbranschen och är sedan 2019 VD på Sverigehuset Fastigheter AB där hon arbetat sedan 2010. Dessförinnan var hon jurist på Mannheimer Swartling Advokatbyrå med inriktning mot tvistlösning, fastighet och entreprenad.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Järnporten Fastighets AB och i K21 Entreprenad AB.

**Innehav:** 1 275 aktier



## STAFFAN PERSSON

Styrelseledamot sedan 2017

**Födelseår:** 1956

**Utbildning:** Examen förvaltningslinjen, Umeå Universitet. Studier i företagsekonomi, C-nivå, Uppsala Universitet och juriststudier vid Uppsala och Stockholms universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Investerare och entreprenör med lång erfarenhet av styrelseuppdrag i både noterade och onoterade bolag.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande och VD Swedia Capital AB. Styrelseordförande i Sveab Holding AB och Arctic Falls AB. Styrelseledamot i Stiga Sport AB, Synthetic MR AB och Land Promotion Ltd.

**Innehav:** 2 354 336 aktier (via bolaget Swedia HighP AB)



## HENRIK FORSBERG SCHOULTZ

Styrelseledamot sedan 2017

**Födelseår:** 1985

**Utbildning:** Civilingenjör från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på masternivå inom Business Administration vid Georgia Institute of Technology.

**Tidigare erfarenhet:** Konsult McKinsey & Co, investerare Nordstjärnan samt styrelseuppdrag i Apotea, Stampen och LS Technologies.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i CellMark Investment AB, styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB (Publ), Ernströmgruppen AB och HG Kapital AB. Styrelseledamot och VD på Ernström Finans AB, Ernström Kapital AB och Ernström Venture samt VD på Ernström & Co AB.

**Innehav:** 2 964 720 aktier (via bolagen Ernström Kapital AB och HG Kapital AB)



## FREDRIK TILANDER

Styrelseledamot sedan 2015

**Födelseår:** 1972

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Göteborg.

**Tidigare erfarenhet:** Konsult Ernst & Young Management Consulting, grundare och försäljningschef Poolingpartner, VD Backstage Invest AB samt ett större antal styrelseuppdrag och advisory board-uppdrag.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande ETNetwork AB samt ledamot i Realm AB och Backstage Invest AB.

**Innehav:** 1 510 820 aktier (via bolaget Realm AB)



## MARIA ÅKRANS

Styrelseledamot sedan 2017

**Födelseår:** 1970

**Utbildning:** Ekonomexamen från Företagsekonomiska Institutet.

**Tidigare erfarenhet:** Flertal CFO-positioner på både noterade och onoterade bolag, exempelvis 24Storage, Eniro, Neonet, Ark Travel AB och MTG Radio. Tidigare styrelseuppdrag i DGC One AB, Nyheter24 och Frank Dandy AB.

**Övriga uppdrag:** -

**Innehav:** 54 550 aktier (närliggande äger via Tagelito Holding AB 85 000 aktier)

## FREDRIK WESTIN

Auktoriserad revisor

KPMG AB  
Box 382  
101 27 Stockholm



# LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



## FREDRIK SANDELIN

VD sedan januari 2019

**Födelseår:** 1962

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** Group CFO på Eniro, vice VD och CFO på IBS, VD på A-Com, vice VD och CFO på Scandic Hotels och finansdirektör på Ratos.

**Innehav:** 500 aktier och 75 000 optioner (ger rätt till teckning av 314 750 aktier)



## LENA NELSON

CFO sedan februari 2020

**Födelseår:** 1963

**Utbildning:** Civilekonom, Stockholms Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** CFO och Head of Financial Operation på Climeon, auktoriserad revisor på Ernst & Young och ledande befattningar i bolag som 3, KPMG och Tieto.

**Innehav:** 200 aktier och 16 000 optioner (ger rätt till teckning av 25 590 aktier)



## GABRIEL BERGQVIST

Head of Brand & Business development sedan januari 2019

**Födelseår:** 1985

**Utbildning:** Magisterexamen i företagsekonomi och marknadsföring, Linnéuniversitetet.

**Tidigare erfarenhet:** Head of Communications på PS Group, Head of Sales & Business Development på PS Communication och XperienceGroup samt manager Wifi Development Onboard på SAS Airlines.

**Innehav:** 2 500 optioner (ger rätt till teckning av 26 475 aktier)



## SEBASTIAN REFAI

Head of Sales & Operations sedan januari 2018

**Födelseår:** 1984

**Utbildning:** Kandidatexamen i ekonomi, Uppsala Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Managementkonsult på Tom Hope och Contact Center Manager på Teleperformance Nordic.

**Innehav:** 4 000 optioner (ger rätt till teckning av 42 360 aktier)



## KARIN LINDBLOM

Head of HR sedan december 2017

**Födelseår:** 1986

**Utbildning:** Kandidatexamen i Personal, arbete och organisation, Stockholms Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Nordisk HR Business Partner på Estée Lauder Companies Inc, Kellogg Company och Media Markt samt Regional HR Manager på Espresso House.

**Innehav:** 1 000 optioner (ger rätt till teckning av 10 590 aktier)



## MIKAEL TELJSTEDT

Head of Real Estate & Construction sedan september 2018

**Födelseår:** 1974

**Utbildning:** Masterexamen i geovetenskap samt ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Real Estate Director på Pelican Self Storage samt fastighetschef på Lidl Sverige KB.

**Innehav:** 15 000 optioner (genom Teljstedt Fastigheter AB, ger rätt till teckning av 158 850 aktier)



## ANDERS LÅNGBERG

Head of Technology & IT sedan augusti 2020

**Födelseår:** 1982

**Utbildning:** Civilingenjör i Fordonsteknik, KTH, Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** Senior Manager hos PwC Consulting Oslo inom Business Technology, Software Engineering Manager hos Accenture och Teamchef hos Sogeti.

**Innehav:** 10 000 optioner (ger rätt till teckning av 10 000 aktier)

# FINANSIELL ÖVERSIKT

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG, MSEK	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultaträkning</b>					
Nettoomsättning	86,4	71,7	57,3	35,0	27,0
Driftkostnader	-62,6	-55,3	-47,9	-29,7	-14,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>23,8</b>	<b>16,4</b>	<b>9,4</b>	<b>5,3</b>	<b>12,5</b>
Administrationskostnader	-42,1	-47,4	-42,7	-28,9	-17,4
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>-18,3</b>	<b>-30,9</b>	<b>-33,3</b>	<b>-23,6</b>	<b>-4,9</b>
Värdeförändring på fastigheter	70,6	40,6	38,3	95,6	44,3
Försäljning fastigheter	-	-	-	-	0,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>52,3</b>	<b>9,7</b>	<b>4,9</b>	<b>72,0</b>	<b>40,0</b>
Finansnetto	-40,9	-45,8	-28,6	-17,8	-12,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11,4</b>	<b>-36,1</b>	<b>-23,7</b>	<b>54,2</b>	<b>27,1</b>
Skatt	-7,4	-1,5	9,6	-14,7	-5,1
<b>Årets resultat</b>	<b>4,0</b>	<b>-37,6</b>	<b>-14,1</b>	<b>39,5</b>	<b>22,0</b>
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8	427,6
Övriga anläggningstillgångar	30,8	41,6	41,4	39,0	17,3
Likvida medel	150,2	189,3	62,5	47,6	45,2
Övriga omsättningstillgångar	25,4	21,3	16,9	13,5	13,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 547,8</b>	<b>1 393,7</b>	<b>1 110,0</b>	<b>862,9</b>	<b>503,3</b>
Eget kapital	513,8	509,7	322,2	243,0	127,8
Räntebärande skulder	944,2	795,7	707,9	527,0	301,9
Övriga skulder	89,7	88,3	79,9	92,9	73,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 547,8</b>	<b>1 393,7</b>	<b>1 110,0</b>	<b>862,9</b>	<b>503,3</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50,7	-53,1	-95,3	-48,5	-15,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132,7	-115,0	-130,1	-247,0	-130,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	144,3	294,9	240,3	298,0	185,7
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>-39,1</b>	<b>126,8</b>	<b>14,9</b>	<b>2,4</b>	<b>39,7</b>

## DEFINITIONER

### Bruttomarginal, procent:

Bruttoresultat, dvs nettoomsättning med avdrag för driftkostnader, i procent av nettoomsättning.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, 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.

### Hyesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK:

Self storage-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 inklusive pågående projekt.

### Bokfört värde anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK:

Bokfört värde för anläggningar i drift, exklusive IFRS 16-effekt (leasing) och exklusive bokfört värde för projektfastigheter, dividerat med kvadratmeter uthyrbar yta.

### Uthyrningsgrad (yta), procent:

Antal uthyrda kvadratmeter dividerat med antal uthyrbara kvadratmeter, per balansdagen.

### Genomsnittlig räntebindningstid:

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

### Jämförbara anläggningar:

Inkluderar anläggningar som varit driftsatta under både den aktuella och den jämförda perioden.

**KONCERNENS NYCKELTAL  
OCH DATA PER AKTIE <sup>1)</sup>**

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>IFRS-nyckeltal</b>					
Omsättning, MSEK	86,4	71,7	57,3	35,0	27,0
Periodens resultat, MSEK	4,0	-37,6	-14,1	39,5	22,0
Resultat per aktie, SEK	0,26	-3,93	-2,27	10,95	9,59
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,25	-3,93	-2,27	10,71	9,57
<b>Alternativa nyckeltal</b>					
Bruttoresultat, MSEK	23,8	16,4	9,4	5,3	12,5
Bruttomarginal, procent	27,6	22,9	16,4	15,2	46,4
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	70,6	40,6	38,3	95,6	44,3
Rörelseresultat, MSEK	52,3	9,7	4,9	72,0	39,5
Eget kapital, MSEK	513,8	509,7	322,2	243,0	127,8
Eget kapital per aktie, SEK	34,43	34,15	40,75	47,11	36,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	40,79	39,27	42,07	59,77	50,27
Nettolåneskuld, MSEK	793,9	606,4	645,4	479,4	256,7
Balansomslutning, MSEK	1 547,8	1 393,7	1 110,0	862,9	503,3
Soliditet, procent	33,2	36,6	29,0	28,2	25,4
Belåningsgrad, procent	59,2	53,1	65,2	62,8	60,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-50,7	-53,1	-95,3	-48,5	-15,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-3,40	-5,55	-15,34	-13,44	-6,89
<b>Operationella nyckeltal</b>					
Fastighetsvärde, MSEK	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8	427,6
Antal anläggningar i drift	24	23	20	14	9
Antal förråd	11 232	10 125	8 803	6 078	3 669
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	61 042	53 397	45 088	32 939	20 927
Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 396	1 318	1 293	1 178	1 384
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 009	1 910	1 784	1 633	1 538
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,4	67,4	68,3	71,8	73,6
Uthyrningsgrad (antal), procent	68,3	66,2	65,3	67,5	71,1
Bokfört värde anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	19 440	19 602	19 435	20 725	13 739
<b>Anställda</b>					
Medelantal anställda	33	29	34	27	15
<b>Antal aktier</b>					
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	7 907 470	5 157 470	3 475 000
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	9 575 332	6 215 162	3 604 421	2 298 077
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning <sup>2)</sup>	15 595 612	15 596 485	13 291 470	5 241 470	3 559 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>2)</sup>	15 589 563	13 790 516	8 337 624	3 688 421	2 304 538

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

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



# FINANSIELLA RAPPORTER

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för 24Storage AB (publ), organisationsnummer 556996-8141, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

### KORT OM 24STORAGE

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt och med hög

tillgänglighet med fokus på storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. 24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market och bolaget har ett obligationslån noterat på Nasdaq Stockholm. Arctic Securities är bolagets Certified Adviser.

Femårsöversikt - Koncernen, MSEK	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultaträkning</b>					
Nettoomsättning	86,4	71,7	57,3	35,0	27,0
Driftkostnader	-62,6	-55,3	-47,9	-29,7	-14,5
Bruttoresultat	23,8	16,4	9,4	5,3	12,5
Årets resultat	4,0	-37,6	-14,1	39,5	22,0
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8	427,6
Eget kapital	513,8	509,7	322,2	243,0	127,8
Balansomslutning	1 547,8	1 393,7	1 110,0	862,9	503,3
Soliditet, procent	33	37	29	28	25
<b>Övriga nyckeltal</b>					
Hysesintäkter per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 009	1 910	1 784	1 633	1 538
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter	61 042	53 397	45 088	32 939	20 927
Uthyrningsgrad (yta), procent	68	67	68	72	74
Medelantal anställda	33	29	34	27	15

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2020

Verksamheten har under året kännetecknats av fortsatt stabil utveckling med hög tillväxt och förbättrade marginaler. Under helåret ökade intäkterna med 21 procent till 86,4 MSEK (71,7), främst tack vare förbättrad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar. Detta i kombination med den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell ökade bruttoresultatet med 45 procent jämfört med föregående år. Då många av anläggningarna fortfarande är i ett uppbyggnadsskede förväntas bruttomarginalen att förbättras väsentligt i takt med att de successivt når högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå.

Bolaget har under året fortsatt sin satsning på både digital och traditionell marknadsföring. Under året tecknade 40 procent av kunderna sina kontrakt digitalt jämfört med 31 procent föregående år. Förutom att det skapar en större valmöjlighet för kunden minskar det även bolagets kostnader.

Inom IT-området har ett antal väl avgränsade projekt initierats för vidareutveckling av det egenutvecklade affärssystemet.

Under året emitterade bolaget seniora icke-säkerställda obligationer om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800

MSEK. Obligationslånet, som övertecknades, förfaller i oktober 2023. Emissionslikviden har delvis använts för att refinansiera befintlig skuld om 300 MSEK med förfall i september 2021. Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm under december.

Under året ökade uthyrningen med 978 förråd och 5 797 kvadratmeter. Priserna för nya kunder har under året höjts något, samtidigt som rabattsatserna minskade. Därmed ökade den genomsnittliga hyresintäkten från 1 910 kronor per uthyrd kvadratmeter under 2019 till 2 009 kronor under 2020.

Under året öppnades den nya delen av anläggningen i Malmö Hyllie samt den nya anläggningen i Uppsala, vilka tillsammans tillförde 7 347 kvadratmeter uthyrbar yta. Därutöver har ytterligare ytor gjorts tillgängliga på ett antal andra anläggningar och totalt tillfördes 7 645 kvadratmeter uthyrningsbar yta under 2020.

Byggnationen av den nya anläggningen i Vällingby fortlöpte under året och öppnade i slutet av januari 2021 med cirka 2 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 450 förråd.

Mark förvärvades under året i Västerås på vilken en anläggning har börjat byggas. Anläggningen beräknar öppnas under hösten 2021.

**HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Byggnationen av en ny förrådsanläggning i Mölndal inleddes under mars 2021. Anläggningen blir bolagets andra i Göteborgsområdet och kommer att omfatta drygt 4 200 kvadratmeter uthyrningsbar yta och fler än 700 förråd för privatpersoner och företag.

I början av april 2021 tillträdde en fastighet i Högsbo, Göteborg. Anläggningen planeras tillföra cirka 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Öppning beräknas ske kring årsskiftet 2021/2022.

**ÅRETS RESULTAT****Nettoomsättning och bruttoreultat**

Nettoomsättningen ökade med 21 procent till 86,4 MSEK (71,7). Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 13 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoreultatet uppgick till 23,8 MSEK (16,4), varav jämförbara anläggningar 26,0 (16,3). Ökningen av bruttoreultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad uthyrningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning.

Förändring bruttoreultat, MSEK	2019 utfall	Förändring 2020, jämförbara anläggningar	2020 utfall, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt	IFRS	2020 utfall
Nettoomsättning	71,7	13,6	85,3	0,9	0,2		86,4
Driftkostnader	-55,3	-4,1	-59,4	-2,1	-0,9	-0,2	-62,6
Bruttoreultat	16,4	9,5	26,0	-1,2	-0,7	-0,2	23,8
Bruttomarginal, procent	22,9		30,4				27,5

**Rörelseresultat**

Administrationskostnaderna uppgick till 42,1 MSEK (47,4). Föregående år belastades med engångskostnader om 4,6 MSEK hänförliga till börsnoteringen. I administrationskostnader ingår även avskrivningar med 11,2 MSEK (7,6) och resultatförbättrande aktiverade kostnader om 12,4 MSEK (8,9), vilket framför allt avser interna utgifter för projektledning i samband med förvärv och ny- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -18,3 MSEK (-30,9).

Samtliga fastigheter med anläggningar i drift har värderats av ett oberoende externt värderingsinstitut och pågående byggprojekt har värderats av ett annat oberoende värderingsinstitut. Årets orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet påverkade resultatet positivt med 70,6 MSEK (40,6). Värdeökningen förklaras främst av ökade driftnetton samt av något sänkta avkastningskrav.

Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 52,3 MSEK (9,7).

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansnettot uppgick till -40,9 MSEK (-45,8). Hyreskostnader och tomträttsavgälder om 1,9 MSEK (0,9) har redovisats som finansiell kostnad i enlighet med IFRS 16 Leasing. Föregående år belastades räntenettet med totalt -10,7 MSEK i form av aktiverade finansieringsutgifter i samband med förtidsinlösen av förlagslån.

**Skatter och årets resultat**

Koncernen redovisar en skatteeffekt om netto -7,4 MSEK (-1,5). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 9). De nya ränteavdragsreglerna innebär att koncernen inte har aktiverat uppskjuten skattefordran om cirka 6,3 MSEK avseende räntekostnader om cirka 29,7 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 4,0 MSEK (-37,6) eller 0,26

kronor (-3,93) före utspädning och 0,25 kronor (-3,93) per aktie efter utspädning.

**KASSAFLÖDE**

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -39,1 MSEK (126,8), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -50,7 MSEK (-53,1). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -132,7 MSEK (-115,0), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 144,3 MSEK (294,9), varav banklån ökade med netto 150,0 MSEK (151,5). Under året emitterade bolaget seniora icke-säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionslikviden har delvis använts till att refinansiera en tidigare skuld om 300 MSEK med förfall i september 2021. Under föregående år genomfördes nyemissioner om netto 223,8 MSEK, delvis genom kvittning av förlagslån om 79,0 MSEK.

**FINANSIELL STÄLLNING**

Bolagets totala tillgångar vid räkenskapsårets utgång uppgick till 1 547,8 MSEK (1 393,7).

**Anläggningstillgångar**

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 372,1 MSEK (1 183,1) varav förvaltningsfastigheterna motsvarar 98 procent av denna post.

Immateriella tillgångar uppgick till 14,9 MSEK (21,3), huvudsakligen bestående av aktiverade utgifter för utveckling av koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver förvaltningsfastigheter, uppgick till 3,8 MSEK (6,1) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner (se not 12).



**Förvaltningsfastigheter**

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 341,4 MSEK (1 141,5), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 40,4 MSEK (41,3). Beståndet

utgjordes av 24 (23) förrådsanläggningar i drift (se förteckning not 14), samt ett antal pågående projekt, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

**Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK**

	2020	2019
<b>Vid årets ingång</b>	<b>1 141,5</b>	<b>989,2</b>
Årets förvärv	35,2	31,5
Investeringar i byggprojekt mm	94,8	80,5
Ej ägda förvaltningsfastigheter		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	2,3	2,9
Avskrivning	-3,0	-2,7
Orealiserade värdeförändringar	70,6	40,6
Omklassificering	-	-0,4
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 341,4</b>	<b>1 141,5</b>
Varav ej ägda förvaltningsfastigheter	40,4	41,3

**Skulder till kreditinstitut och likvida medel**

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 518,2 MSEK (768,2). Under året emitterade bolaget seniora icke-säkerställda obligationer om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800 MSEK. Obligationslånet förfaller i oktober 2023. Emissionslikviden har delvis använts för att refinansiera en tidigare skuld om 300 MSEK med förfall i september 2021. Koncernen redovisar en leasingkulda om 25,9 MSEK (27,4). Totala räntebärande skulder (se not 22) uppgick

därmed till 944,2 MSEK (795,7).

Koncernens likvida medel redovisades till 150,2 MSEK (189,3). Nettolåneskulden uppgick därmed till 793,9 MSEK (606,4) och belåningsgraden till 59 procent (53).

**Eget kapital och soliditet**

Koncernens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 513,8 MSEK (509,7), innebärande en soliditet om 33 procent (37).

<b>Förändring av antal aktier och eget kapital</b>	<b>Antal aktier<sup>1)</sup></b>	<b>Koncernens eget kapital</b>	<b>Moderbolagets eget kapital</b>
Vid årets ingång	14 924 020	509,7	366,9
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	0,3	0,3
Återköp teckningsoptioner	-	-0,2	-0,2
Årets totalresultat	-	4,0	-3,8
<b>Summa per 2020-12-31</b>	<b>14 924 020</b>	<b>513,8</b>	<b>363,3</b>

<sup>1)</sup> Antalet aktier har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019.

**Personal**

Medelantalet anställda uppgick till 33 heltidsanställda (29), varav 12 (10) i moderbolaget. Ökningen är framför allt hänförlig till att det under föregående år fanns ett antal otillsatta vakanser inom kundsupportorganisationen samt att tjänster som tidigare köptes in från externa konsulter nu ersatts av anställd personal.

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

24Storage kommer att fortsätta förvärva och utveckla fastigheter för att bedriva self storage-verksamhet. Målsättningen är att öppna tre till fem nya anläggningar per år – ett mål som bolaget i genomsnitt har uppfyllt sedan starten 2015 – vilket innebär att koncernen i genomsnitt tillförs cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år.

Bolaget har tre pågående projekt i Göteborg, Mölndal och Västerås som beräknas att tillföra cirka 12 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I tillägg finns en kontrakterad pipeline, fastigheter som redan förvärvats eller där det ingåtts avtal om framtida förvärv. Dessa fastigheter är belägna i Farsta, Tumba och Täby och tillför ytterligare mer än 10 000 kvadratmeter.

24Storage AB följer utvecklingen avseende coronaviruset Covid-19 och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att påverka företagets verksamhet 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. Inte bara kan 24Storage betjäna alla anläggningar från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort var som helst. Bolagets långsiktiga strategi ligger fast.

Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter för att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning. Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

### 24Storage-aktien

24Storage AB (publ) noterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december 2019 och handlas under kortnamnet "24STOR". Aktiekapitalet uppgår till 1,5 MSEK och 14 924 020 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst. Den 31 december 2020 hade bolaget, enligt Euroclear, 945 aktieägare. Största aktieägare var Ernström Kapital AB med 19,6 procent, Staffan Persson via bolag med 15,8 procent och familjen Tilander via bolag med 10,1 procent av kapital och röster. Ingen annan enskild aktieägare äger mer än 10 procent av rösterna. De tio största ägarna svarade tillsammans för 81,8 procent av kapitalet och rösterna.

Vid årets utgång var slutkursen 41,60 SEK (46,50) och det totala börsvärdet uppgick till 621 MSEK (694).

Per 31 december 2020 hade bolaget totalt 154 900 utestående teckningsoptioner vilka ger rätt att teckna 842 993 nya aktier, se not 4 för ytterligare information.

### Miljöpåverkan

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. 24Storage har dock en uttalad ambition att minimera den negativa påverkan på miljön som verksamheten har och har fastslagit ett antal riktlinjer kring detta.

### Hållbarhetsfrågor

24Storage strävar efter att ta ett stort samhällsansvar, inbegripet ett engagemang i lokalsamhället och aktiva miljöval.

Från och med räkenskapsåret 2017 är större bolag skyldiga enligt årsredovisningslagen att avge en hållbarhetsrapport. Enligt kriterierna är 24Storage inte skyldigt att upprätta någon hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2020.

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för 24Storage. Målsättningen med arbetsmiljöarbetet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. 24Storage utvärderar löpande företagets insatser inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet.

Även jämställdhet ses som en viktig del i hållbarhetsarbetet. 24Storage jämställdhetsarbete ska följa upp och förbättra jämställdheten mellan medarbetarna. I bolagets verksamhet ska jämställdhetsfrågor beaktas och bedrivas. Bolaget genomför årligen en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön. Därutöver fortsätter arbetet med aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet utifrån samtliga av de sju diskrimineringsgrunderna.

För en mer detaljerad beskrivning av bolagets engagemang och genomförda projekt se avsnitt Hållbarhet.

### Styrelse, verkställande direktör och ledningsgrupp

Styrelsen består av Jan-Olof Backman (styrelseordförande), Anna Henriksson, Staffan Persson, Henrik Forsberg Schoultz, Fredrik Tilander och Maria Åkrans, samtliga valda av årsstämman.

Ledningsgruppen består av sju personer inklusive Fredrik Sandelin, VD. Ledningsgruppen sammanträder i normalfallet minst två gånger i månaden.

För information om medlemmar i styrelse och ledningsgrupp se avsnitten Styrelsen och revisor samt Ledande befattningshavare.

### Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare återfinns i avsnittet Bolagsstyrning. Kostnader under 2020 för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare framgår av not 4.

### Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Intäkterna under året uppgick till 15,9 MSEK (15,4) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -3,8 MSEK (-34,9).

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 89,3 (113,8) MSEK.

Bokfört värde på andelar i koncernföretag ökade till 273,2 MSEK (193,2) vilket i sin helhet förklaras av lämnade aktieägartillskott till dotterföretag. Netto uppgår resultatet från dotterföretag till 25,7 MSEK (3,3).

Långfristiga räntebärande skulder ökade till 400,0 MSEK (0). Ökningen är hänförlig till en obligationsemission som genomfördes under året om 400 MSEK inom ett ramverk upp till 800 MSEK med en löptid på 3 år som förfaller i oktober 2023. Skulden har delvis använts för refinansiering av en befintlig skuld om 300 MSEK i ett av bolagets dotterföretag vilket ökat de långfristiga fordringarna på koncernföretag.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående fria medel, bestående av överkursfond 365 584 750 kronor och årets förlust 3 774 069, totalt 361 810 681 kronor disponeras så att årets förlust avräknas mot överkursfonden.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020.

### Årsstämma

24Storage årsstämma hålls den 24 maj 2021 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats, [www.24Storage.com](http://www.24Storage.com), finns information om årsstämma och styrelsens förslag till beslut på stämman.

## RISKER OCH RISKHANTERING

24Storages verksamhet är likt all affärsverksamhet förenat med risker. Samtliga risker hanteras proaktivt som en integrerad del av verksamheten och beaktas i det strategiska arbetet. Riskerna kan övergripande delas in i omvärlds- och verksamhetsrisker,

fastighetsrelaterade risker, legala och regulatoriska risker samt finansiella risker. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras nedan. Finansiella risker redovisas i not 24.

Riskområde	Riskhantering och exponering
<p><b>OMVÄRLDS- OCH VERKSAMHETSRIKTER</b></p>	
<p><b>Konkurrens på koncernens marknad</b> Koncernen bedriver uthyrning av förråd, self storage, till privatpersoner och företag, främst i Sveriges tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Per den 31 december 2020 representerade koncernen cirka 12 procent av den svenska marknaden för self storage. Marknaden för förrådsuthyrning är föremål för hård konkurrens från ett antal stora och etablerade företag som erbjuder liknande tjänster. Dessutom finns en risk för ökad konkurrens från nya aktörer med nya tjänsteerbjudanden och logistiklösningar som potentiellt kan förändra marknaden. Dessa nya aktörer är till exempel företag som erbjuder tjänster för transport mellan hemmet och förrådet. Dessutom finns det mindre konkurrenter med starka lokala rötter på lokala marknader där koncernen verkar. Ökad konkurrens från såväl befintliga som nya aktörer kan innebära att koncernens marknadsandelar och uthyrningsgrad minskar. Som en konsekvens finns det en risk att koncernen kan få svårigheter att attrahera nya kunder, vilket kan påverka koncernens intäkter, rörelseresultat och verksamhet negativt.</p>	<p>24Storage har ett modernt erbjudande, som kontinuerligt utvecklas, där kunden erbjuds hög grad av service och tillgänglighet. För beskrivning av bolagets marknads- och konkurrenssituation, se avsnitt Marknaden och trender.</p>
<p><b>Risker relaterade till uthyrningsgrad och prisnivå</b> En optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är normalt drygt 90 procent. Koncernen uppskattar att det från öppning av en förrådsanläggning tar cirka sex år att uppnå detta. Koncernen befinner sig i en expansiv fas och vid årsskiftet hade koncernen 24 förrådsanläggningar och flera pågående projekt. Det är i allmänhet svårt att förutsäga framtida uthyrningsgrad och per den 31 december 2020 hade koncernen en uthyrningsgrad på 68,4 procent baserat på uthyrningsbara kvadratmeter. Det finns en risk att koncernen inte uppnår en tillräckligt hög uthyrningsgrad eller att uthyrningsgraden uppnås mycket senare än planerat. Detta kan leda till att koncernen tvingas sänka sina priser, vilket resulterar i minskade intäkter, vilket i sin tur skulle få en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Om en förrådsanläggning inte är lönsam under en längre tid kan koncernen behöva sälja fastigheten. Det finns en risk att fastighetens värde minskar och att koncernen härmed tvingas sälja fastigheten med förlust, vilket kan påverka koncernens finansiella ställning.</p>	<p>I koncernens portfölj av 24 anläggningar per 31 december 2020 hade fyra anläggningar en uthyrningsgrad som ligger kring eller över 90 procent och sex stycken med en uthyrningsgrad över 80 procent. I takt med att anläggningarna når en högre mognadsgrad förväntas en högre bruttomarginal.</p>
<p><b>Risker relaterade till förstörelse eller skada på koncernens förrådsanläggningar</b> Koncernens verksamhet är beroende av att de byggnader som förvaltas har en hög grad av skydd och säkerhet. Det finns en risk att vissa eller hela koncernens anläggningar utsätts för exempelvis brand, skador eller annan påverkan på fastigheterna. I slutet av 2019 skadades anläggningen i Eskilstuna av en brand. Den drabbade förrådsanläggningen utgjorde cirka 2,5 procent av koncernens fastighetsportfölj vid denna tidpunkt. Det finns en fortsatt risk för ytterligare skador i koncernens förrådsanläggningar. En sådan risk finns bland annat då koncernen inte har direkt kontroll över vad kunderna förvarar i sina förrådsutrymmen eller vad kunderna gör under sina besök i en anläggning. Om en byggnad förstörs eller skadas finns det en risk att händelsen skadar anseendet hos befintliga och potentiella kunder och samarbetspartners vilket kan leda till att befintliga eller potentiella kunder väljer en annan leverantör för förvaring. Vidare finns det en risk att koncernens tillgång till fastigheter för framtida projekt försämrats genom försämrat rykte.</p>	<p>Alla anläggningar har larm, kopplade direkt till larmcentraler och/eller räddningstjänst.</p> <p>Upphandling av försäkringar sker med hjälp av oberoende extern försäkringsmäklare för att säkerställa ett effektivt försäkringsskydd.</p> <p>Alla fastigheter/anläggningar är fullvärdesförsäkrade och verksamheten är avbrottsförsäkrad i 36 månader. 24Storage kräver att kunderna har ett försäkringsskydd, 24Storage kan erbjuda en tilläggstjänst som är skräddarsydd för förrådsförvaring utanför hemmet som cirka 75 procent av kunderna har valt att teckna. 24Storage har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD. 24Storage bedömer att försäkringsskyddet är tillräckligt.</p> <p>Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp.</p>



## Risker och riskhantering

<p><b>Risker relaterade till efterfrågan på self storage i storstadsområden</b></p> <p>Koncernens förrådsanläggningar finns i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det finns en risk att efterfrågan på förråd i dessa regioner kommer att minska på grund av avmattning i urbaniseringen, minskad rörlighet på bostadsmarknaden eller förändrade bostadsförhållanden för privatpersoner. Eftersom koncernen har valt att lokalisera majoriteten av sina förrådsanläggningar till storstadsregioner och de flesta av koncernens intäkter härrör från dessa kan sådana förändringar ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Om förrådsintäkterna minskar med 10 procent skulle koncernens totala intäkter minska med cirka 7,7 MSEK under räkenskapsåret 2020.</p>	<p>Genom att koncernen har ett stort antal kunder uppnås god riskspridning då koncernen inte är beroende av någon enskild kund. 24Storage har cirka 7 000 kunder, varav 85 procent är privatpersoner. De 10 största kunderna står för endast en procent av de totala intäkterna.</p>
<p><b>Risker relaterade till makroekonomisk utveckling inom fastighetsbranschen</b></p> <p>Koncernen förvärvar och förvaltar fastigheter för att bedriva förrådsuthyrning. Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer, såsom allmänna, globala eller nationella ekonomiska trender, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regional ekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändringar i räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i negativ riktning, vilket kan påverka koncernens förmåga att få lån för att förvärva nya fastigheter, högre kostnader på grund av räntehöjningar, kunders betalningsförmåga vilket på sikt kan ha en negativ inverkan på koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet och koncernens finansiella ställning.</p>	<p>Den amerikanska marknaden för self storage, som är den mest väletablerade marknaden globalt, har historiskt stått sig väl i lågkonjunktur jämfört med övriga segment inom fastighetsbranschen. Detta har visat sig gälla även under denna nedgång av ekonomin som en följd av Covid-19.</p> <p>Bolaget har vidare vidtagit åtgärder för att förhindra smittspridningen till följd av Covid-19 både i förrådsanläggningarna och bland anställda. På grund av den rådande situationen har bolaget styrt om personal från kontor till hemarbete vilket skett utan negativ påverkan på verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör bolaget mindre sårbart. Inte bara kan alla anläggningar betjänas från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort sett var som helst. Risken för smittspridning är dessutom låg då det sällan är många kunder på en anläggning samtidigt.</p>
<p><b>Risker relaterade till externa samarbetspartners och entreprenörer</b></p> <p>I samband med byggnation, utvecklingen och renoveringen av koncernens förrådsanläggningar använder koncernen konsulter och entreprenörer för att utföra arbetet. Dessutom är koncernen beroende av leverantörer i både drift och underhåll av förrådsanläggningarna då tredje part utför dessa uppgifter. Kostnaden i samband med byggnation av en förrådsanläggning är cirka 7 - 10 000 SEK per kvadratmeter brutobyggnadsareal (exklusive markkostnaden). Koncernens driftkostnader uppgick under 2020 till cirka 62,6 MSEK.</p> <p>Det finns en risk att kostnaderna för entreprenad- och konsultuppdrag ökar på grund av oförutsedda händelser vilket kan påverka koncernens rörelseresultat negativt. Det finns också en risk att koncernen inte kan ingå eller omförhandla avtal med befintliga leverantörer eller att dessa avtal inte kan ingås på gynnsamma villkor. Detta skulle kunna leda till att vissa operativa funktioner inte kan upprätthållas och påverkar koncernens operativa verksamhet. Dessutom kan pågående projekt försenas, vilket påverkar förmågan att bedriva verksamhet och därmed intäkterna från förrådsanläggningen. Dessutom finns det en risk att de upphandlande företagen går i konkurs, vilket kan leda till att koncernen inte kan återkräva betalningar för ofullständigt arbete, ökade kostnader för att skaffa ett nytt kontrakt och rättsliga processer. Att ett eller flera projekt är försenade, kan på sikt leda till intäktsförlust.</p> <p>Vidare finns det också en risk att den pågående pandemin, Covid-19, kan orsaka förseningar i koncernens pågående projekt. Om sådana förseningar inträffar skulle det påverka koncernens förmåga att bedriva verksamhet och få intäkter från de berörda projekten.</p>	<p>24Storage har en strukturerad upphandlingsprocess där bland annat en grundlig utvärdering av tänkta leverantörer genomförs. Koncernen strävar efter långsiktiga samarbeten med seriösa leverantörer. Koncernen har dessutom ambitionen att, där det är möjligt, samarbeta med flera leverantörer inom samma område för att vidmakthålla såväl sund konkurrens som redundans.</p>
<p><b>Risker relaterade till kundernas lagring av olagliga eller skadliga föremål</b></p> <p>Koncernen har ingen direkt kontroll över de varor som kunderna lagrar i sina förråd. Följaktligen finns det en risk att kunder som hyr förråd lagrar olagliga föremål. Kunder kan använda förråden för att bedriva olagliga aktiviteter genom att lagra till exempel stulna varor, vapen eller droger. Vid ett fåtal tillfällen har bolaget fått kännedom om att olagliga aktiviteter har förekommit i anläggningarna. Detta skulle kunna leda till ett försämrat anseende för bolaget på marknaden och därmed minska intäkterna och medföra en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.</p>	<p>I avtalen förbinder sig varje kund att inte förvara olagliga eller andra skadliga föremål enligt branschföreningens riktlinjer. För att komma in på anläggningen krävs identifiering med en personlig kod.</p> <p>Med 24Storage proptech-lösning videoövervakas anläggningarna i realtid och inspelat material finns att tillgå vid behov.</p> <p>24Storage samarbetar kontinuerligt med rättsväsendet och erbjuder myndigheterna videomaterial och tillträde till anläggningarna om en situation skulle uppstå.</p>

## Risker och riskhantering

<p><b>Risker relaterade till medarbetare</b> Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.</p>	<p>Kundservice- och telemarketingbranschen har generellt hög personalomsättning. Genom att centralisera försäljning och kundsupport förstärks 24Storage företagskultur och gruppkänsla. Koncernen arbetar även aktivt med processdokumentation och kompetensöverföring för att minska individberoendet.</p>
<p><b>Risker relaterade till koncernens IT-system</b> Teknik och digitalisering påverkar människors beteende, vilket kan leda till snabbt förändrade kundkrav. Det finns en risk att koncernen inte kan anpassa sig i samma takt som sina kunder eller konkurrenter, vilket kan leda till minskade intäkter som skulle ha en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.</p> <p>Koncernen använder ett internt utvecklat affärssystem med en modern arkitektur som är integrerat med ett antal system och funktionalitet som utvecklats av tredje part. IT-systemet möjliggör ett automatiserat kunderbjudande där bland annat in- och utpasseringar från koncernens förrådsanläggningar kan ske utan närvaro av personal från bolaget. Om koncernens IT-system eller tredjepartssystem ligger nere på grund av till exempel störningar eller datorkrasch skulle koncernens kunder inte kunna komma åt sina förrådsanläggningar utan att bolagets personal är närvarande. Om koncernens IT-system vid upprepade eller längre tillfällen är nere, kan det leda till ökade kostnader och kan negativt påverka koncernens rykte. Koncernens webbplats drivs och underhålls också av tredje part. Koncernens webbplats används för att presentera olika förrådstjänster och gör det också möjligt för bolagets kunder att ingå avtal online. Cirka 40 procent av bolagets kundavtal ingicks under året via koncernens webbplats. Om koncernens webbplats inte är tillgänglig under en längre tid, finns det en risk för minskade intäkter då avtal inte kan ingås via webbplatsen och att kunderna väljer en annan leverantör av förrådstjänster.</p> <p><b>FASTIGHETSRELATERADE RISKER</b></p>	<p>En hög grad av digitalisering och automatisering är hörnstenen i koncernens affärsmodell och en av koncernens konkurrensfördelar. Koncernen är datadriven, har "smarta fastigheter" som är sammankopplade för att möjliggöra central drift. Teknikutveckling sker kontinuerligt och kommer att driva ytterligare förändringar i koncernens verksamhet.</p>
<p><b>Risker relaterade till värderingen av koncernens fastigheter</b> Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde. Det totala värdet av koncernens fastighetsportfölj uppgick till 1 341 MSEK per 31 december 2020. Koncernen genomför en extern värdering minst en gång per år. Värdet på koncernens fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader, beläggning och tillåten användning av fastigheterna och marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar påverkar både resultat- och balansräkning och kan ha en betydande inverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet blir mer volatilt, liksom att påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall är kopplade till koncernens låneavtal (kovenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av tillgång och efterfrågan, där priset huvudsakligen är beroende av förväntat driftsöverskott på fastigheterna och köparens avkastningskrav.</p> <p>Ökad efterfrågan kommer att resultera i lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan minskad efterfrågan kommer att ha motsatt effekt. På samma sätt kommer en positiv utveckling av driftsöverskottet att leda till en uppjustering av priserna, medan en negativ utveckling kommer att ha motsatt effekt.</p> <p>Det finns också en risk att den pågående Covid-19-pandemin kan påverka värdet på koncernens fastigheter negativt. Om värderingen av koncernens fastigheter ändras kan koncernen tvingas skriva ned värdet på en eller flera av dess fastigheter, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens rörelseresultat.</p>	<p>Under 2020 genomförde 24Storage extern värdering av fastighetsbeståndet per årsskiftet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en väl fungerande marknad uppgår detta normalt till +/- 5 till 10 procent.</p> <p>Om avkastningskravet ökar med 1 procent, från 6,3 procent till 7,3 procent minskar värdet med -12 procent, vilket per 31 december 2020 motsvarade 167 MSEK.</p>

<p><b>Risker förknippade med konkurrens om attraktiva projektfastigheter</b></p> <p>Fastighetsförvärv kan ske både direkt och indirekt genom rörelseförvärv. För att fastighetsförvärven ska kunna genomföras måste lämpliga investeringsobjekt finnas tillgängliga på fördelaktiga villkor. Koncernen bedriver sin verksamhet i storstadsregioner där det finns stor konkurrens om attraktiva fastigheter. Bolaget konkurrerar med företag inom hela fastighetsbranschen och inte bara inom self storage-branschen. Generellt finns det högre värden i att bygga och förvalta hyresfastigheter eller att bygga bostadsrätter, vilket innebär att koncernen kan ha svårt att konkurrera om attraktiva projektfastigheter. Vid en hög efterfrågan på investeringsobjekt kan antalet fastigheter som säljs vara begränsat eller endast finnas tillgängligt på ogynnsamma villkor, till exempel att priset på projektfastigheten inte är tillräckligt attraktivt. Dessutom kan bolagets konkurrenter ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och / eller lägre avkastningskrav.</p> <p>På grund av den starka konkurrensen om projektfastigheter finns det en risk att koncernen inte kommer att kunna förvärva attraktiva projektfastigheter, vilket skulle påverka koncernens tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Dessutom finns det en risk att koncernen förvärvar projektfastigheter till ett för högt pris, vilket kan leda till nedskrivning av fastighetsvärdet vilket skulle påverka koncernens rörelseresultat negativt.</p>	<p>24Storage följer fastighetsmarknaden kontinuerligt och arbetar med en bred pipeline med potentiella förvärv. Konsekvenserna av en ökad konkurrens om attraktiva fastigheter är svårsmåbar, men skulle potentiellt kunna innebära mer omfattande arbete med att finna lämpliga objekt för fortsatt expansion.</p>
<p><b>Miljörisk relaterad till koncernens fastigheter</b></p> <p>De fastigheter som koncernen förvärvar har ofta använts för annan affärsverksamhet åren före förvärven. Några av dessa fastigheter ligger på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. För närvarande har koncernen nio<sup>1)</sup> befintliga förrådsanläggningar belägna på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. Det finns en risk att dessa fastigheter kan bli föremål för oförutsedda miljökrav. Ansvaret för miljöskador relaterade till fastigheter regleras i enlighet med den svenska miljöbalken. Huvudregeln är att den part som har utfört miljöfarliga aktiviteter på fastigheten är ansvarig för miljöskador. Om operatören som orsakat en allvarlig miljöskada eller föroreningskada inte kan utföra eller betala för återställandet av egendomen är den part som förvärvade den förorenade egendomen ansvarig, om förvärvaren var medveten om föroreningen vid tidpunkten för förvärvet eller borde ha upptäckte det.</p> <p>Det finns en risk att det finns miljöskador i koncernens fastigheter där industriell verksamhet tidigare bedrevs och att koncernen inte har upptäckt detta trots att de borde göra det i samband med förvärvet, vilket kan leda till att koncernen måste betala för sanering av fastigheten. Dessutom finns det en risk att koncernen efter försäljningen av sådan fastighet till tredje part kan anklagas för att bedrivit miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till kostsamma rättsliga processer.</p> <p><b>LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER</b></p>	<p>I samband med förvärv genomför 24Storage alltid en miljögranskning (miljö-DD) i syfte att kartlägga förekomster av miljögifter och andra miljörisiker.</p>
<p><b>Risker relaterade till hantering av personuppgifter</b></p> <p>Koncernen hanterar personuppgifter för sina kunder. Kunderna registrerar sina personuppgifter digitalt på koncernens webbplats och denna personliga information hanteras av koncernen. Koncernen har cirka 7.000 kunder, varav de flesta är privatpersoner. Det finns en risk att koncernens hantering av personuppgifter är eller har varit felaktig, eller att det på grund av säkerhetsbrister inträffar ett dataintrång som leder till spridning av personuppgifter utan koncernens kontroll. Brott mot den allmänna dataskyddsförordningen ("GDPR") kan leda till administrativa sanktioner. Eftersom koncernen hanterar en stor mängd personuppgifter kan felaktig hantering eller dataintrång leda till att intressenter påverkas, vilket kan leda till höga administrativa, civilrättsliga och / eller straffrättsliga påföljder. Ett skadat rykte på grund av detta kan få stor påverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.</p>	<p>Beträffande risk för brott mot GDPR har koncernen sedan tidigare väl utarbetade rutiner. 24Storage bedömer att sannolikheten för läckage av känsliga uppgifter och sanktionsavgifter är låg.</p>

<sup>1)</sup> Bolaget har totalt tretton förrådsanläggningar på mark där det tidigare har bedrivits industriverksamhet. Fyra av dessa anläggningar har Bolaget i sitt bestånd genom ingående av hyresavtal där Bolaget är hyresgäst. Ansvaret för eventuella tidigare miljökrav kopplat till dessa anläggningar åvilar hyresvärden och därför räknas dessa anläggningar inte med i denna risk.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	1, 2, 12	86,4	71,7
Driftkostnader	6	-62,6	-55,3
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23,8</b>	<b>16,4</b>
Administrationskostnader	4, 5, 6, 12	-42,1	-47,4
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>		<b>-18,3</b>	<b>-30,9</b>
Värdeförändring på fastigheter	14	70,6	40,6
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52,3</b>	<b>9,7</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,1	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41,0	-45,8
<b>Finansnetto</b>	8	<b>-40,9</b>	<b>-45,8</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11,4</b>	<b>-36,1</b>
Skatt	9	-7,4	-1,5
<b>Årets resultat</b>		<b>4,0</b>	<b>-37,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Årets totalresultat</b>		<b>4,0</b>	<b>-37,6</b>
Resultat per aktie före utspädning, SEK	21	0,26	-3,93
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	21	0,25	-3,93



## KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	14,9	21,3
Nyttjanderättstillgångar	12	3,8	6,1
Materiella anläggningstillgångar	13	8,5	11,3
Förvaltningsfastigheter	14	1 341,4	1 141,5
Långfristiga fordringar	16, 28	3,6	2,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 372,1</b>	<b>1 183,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		0,5	0,4
Kundfordringar	28	4,2	3,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11,6	10,3
Övriga kortfristiga fordringar	16, 28	9,0	6,7
Likvida medel	19, 28	150,2	189,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>175,6</b>	<b>210,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 547,8</b>	<b>1 393,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	20	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	480,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		31,3	27,4
<b>Summa eget kapital</b>		<b>513,8</b>	<b>509,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	22, 24, 28	641,0	538,6
Leasingskulder	1, 12	20,9	22,3
Avsättningar för pensioner		0,1	-
Uppskjutna skatteskulder	10	50,2	43,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>712,2</b>	<b>604,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	22, 24, 28	277,2	229,6
Leasingskulder	1, 12	5,0	5,1
Leverantörsskulder	28	12,2	24,1
Skatteskulder		0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	28	2,1	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25,3	19,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321,8</b>	<b>280,0</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 033,9</b>	<b>884,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 547,8</b>	<b>1 393,7</b>

## FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>0,8</b>	<b>256,5</b>	<b>65,0</b>	<b>322,2</b>
Årets resultat <sup>1)</sup>	-	-	-37,6	-37,6
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-37,6</b>	<b>-37,6</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>				
Nyemission	0,7	270,4	-	271,1
Emissionskostnader	-	-4,5	-	-4,5
Återköp teckningsoptioner	-	-42,8	-	-42,8
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	1,3	-	1,3
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,7</b>	<b>224,4</b>	<b>-</b>	<b>225,1</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1,5</b>	<b>480,9</b>	<b>27,4</b>	<b>509,7</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1,5</b>	<b>480,9</b>	<b>27,4</b>	<b>509,7</b>
Årets resultat <sup>1)</sup>	-	-	4,0	4,0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>				
Återköp teckningsoptioner	-	-0,2	-	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	0,3	-	0,3
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1,5</b>	<b>481,0</b>	<b>31,3</b>	<b>513,8</b>

<sup>1)</sup> Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		11,4	-36,1
Återläggning av avskrivningar	3	17,3	12,8
Återläggning av värdeförändring fastigheter	14	-70,6	-40,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	1,6	4,6
Betald inkomstskatt		-0,4	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital</b>		<b>-40,7</b>	<b>-59,3</b>
Förändring varulager		-0,1	0,1
Förändring rörelsefordringar		-3,8	-5,9
Förändring rörelseskulder		-6,0	12,0
<b>Summa förändring rörelsekapital</b>		<b>-10,0</b>	<b>6,2</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-50,7</b>	<b>-53,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	3	-32,9	-30,8
Investering i fastigheter	14	-94,6	-80,5
Förvärv materiella anläggningstillgångar	13	-0,3	-1,9
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	11	-1,8	-0,4
Förändring finansiella anläggningstillgångar	16	-3,1	-1,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-132,7</b>	<b>-115,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemissioner		-	223,8
Återköp teckningsoptioner		-0,2	-
Inbetalda premier för teckningsoptioner		0,3	1,3
Upptagna lån	22	507,6	242,3
Amortering av lån	22	-357,6	-90,8
Amortering leasingkulld	1, 22	-5,9	-2,7
Förändring förlagslån	22	-	-79,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>144,3</b>	<b>294,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-39,1</b>	<b>126,8</b>
Likvida medel vid årets början		189,3	62,5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>150,2</b>	<b>189,3</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	1, 2	15,9	15,4
Rörelsekostnader	4, 5, 6, 12	-41,8	-46,0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26,0</b>	<b>-30,6</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	7	25,7	3,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7,3	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10,8	-7,6
<b>Finansnetto</b>		<b>22,2</b>	<b>-4,3</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3,8</b>	<b>-34,9</b>
Skatt	9	0,0	-
<b>Årets resultat<sup>1)</sup></b>		<b>-3,8</b>	<b>-34,9</b>

<sup>1)</sup>Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	13	0,2	0,1
Pågående nyanläggningar och projekt	15	23,0	16,8
Andelar i koncernföretag	27	273,2	193,2
Fordringar på koncernföretag	17	393,1	-
Långfristiga fordringar	16	0,5	0,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>690,0</b>	<b>210,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	17	120,4	165,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8,5	1,3
Övriga kortfristiga fordringar	16	0,2	0,0
Kassa och bank	19	89,3	113,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>218,4</b>	<b>280,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>908,4</b>	<b>490,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	20	1,5	1,5
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Överkursfond		365,6	400,3
Årets resultat		-3,8	-34,9
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>361,8</b>	<b>365,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>363,3</b>	<b>366,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	22	400,0	-
Skulder till koncernföretag	17, 22	100,0	68,3
Avsättningar för pensioner		0,1	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>500,1</b>	<b>68,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8,3	14,5
Skulder till koncernföretag	17	15,0	32,9
Övriga kortfristiga skulder		9,6	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12,1	5,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45,0</b>	<b>55,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>545,1</b>	<b>123,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>908,4</b>	<b>490,8</b>

## FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>0,8</b>	<b>211,9</b>	<b>-36,0</b>	<b>176,7</b>
Resultatdisposition	-	-36,0	36,0	0,0
Årets resultat <sup>1)</sup>	-	-	-34,9	-34,9
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-36,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-34,9</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>				
Nyemission	0,7	270,4	-	271,1
Emissionskostnader	-	-4,5	-	-4,5
Återköp teckningsoptioner	-	-42,8	-	-42,8
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	1,3	-	1,3
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,7</b>	<b>224,4</b>	<b>-</b>	<b>225,1</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1,5</b>	<b>400,3</b>	<b>-34,9</b>	<b>366,9</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1,5</b>	<b>400,3</b>	<b>-34,9</b>	<b>366,9</b>
Resultatdisposition	-	-34,9	34,9	0,0
Årets resultat <sup>1)</sup>	-	-	-3,8	-3,8
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-34,9</b>	<b>31,1</b>	<b>-3,8</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>				
Återköp teckningsoptioner	-	-0,2	-	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	0,3	-	0,3
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1,5</b>	<b>365,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>363,3</b>

<sup>1)</sup> Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-3,8	-34,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-25,7	-3,0
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital</b>		<b>-29,5</b>	<b>-37,9</b>
Förändring rörelsefordringar		63,2	10,1
Förändring rörelseskulder		-10,7	-10,1
<b>Förändring rörelsekapital</b>		<b>52,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23,0</b>	<b>-37,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott	27	-80,0	-11,1
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,1	-
Förvärv / avyttring av pågående projekt	15	-6,2	6,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86,3</b>	<b>-4,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemissioner		-	223,8
Återköp teckningsoptioner		-0,2	-
Inbetalda premier för teckningsoptioner		0,3	1,3
Lämnade koncernlån	17, 22	-361,4	-
Upptagna obligationslån	22	400,0	-
Förändring förlagslån	22	-	-79,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38,8</b>	<b>146,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-24,5</b>	<b>103,8</b>
Likvida medel vid årets början		113,8	10,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>89,3</b>	<b>113,8</b>

# NOTÖVERSIKT

## REDOVISNINGSPRINCIPER

<b>Not 1</b>	Väsentliga redovisningsprinciper	62
--------------	----------------------------------	----

## INTÄKTER OCH RESULTAT

<b>Not 2</b>	Nettoomsättningens fördelning	68
<b>Not 5</b>	Arvode och ersättning till revisorer	71
<b>Not 6</b>	Rörelsens kostnader	71
<b>Not 7</b>	Resultat från andelar i koncernföretag	71
<b>Not 8</b>	Finansnetto	72
<b>Not 9</b>	Skatter	72
<b>Not 21</b>	Resultat per aktie	80
<b>Not 26</b>	Transaktioner med närstående	84

## MEDARBETARE

<b>Not 4</b>	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	69
--------------	--	----

## OPERATIVA TILLGÅNGAR, SKULDER OCH FÖRPLIKTELSE

<b>Not 11</b>	Immateriella anläggningstillgångar	73
<b>Not 12</b>	Leasingavtal	74
<b>Not 13</b>	Materiella anläggningstillgångar	75
<b>Not 14</b>	Förvaltningsfastigheter	76
<b>Not 15</b>	Pågående nyanläggningar och projekt	78
<b>Not 16</b>	Övriga fordringar	78
<b>Not 17</b>	Fordringar på och skulder till koncernföretag	78
<b>Not 18</b>	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79
<b>Not 23</b>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82
<b>Not 25</b>	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	84
<b>Not 27</b>	Andelar i koncernföretag	84

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

<b>Not 10</b>	Uppskjutna skatteskulder	73
<b>Not 12</b>	Leasingavtal	74
<b>Not 19</b>	Likvida medel	79
<b>Not 22</b>	Räntebärande skulder	81
<b>Not 24</b>	Finansiella risker och riskhantering	82
<b>Not 28</b>	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	86

## KAPITALSTRUKTUR

<b>Not 20</b>	Eget kapital	79
---------------	--------------	----

## KASSAFLÖDE

<b>Not 3</b>	Kassaflödesanalys	68
--------------	-------------------	----

## MODERBOLAGET

<b>Not 31</b>	Uppgifter om moderbolaget	87
---------------	---------------------------	----

## ÖVRIGT

<b>Not 29</b>	Händelser efter balansdagen	86
<b>Not 30</b>	Viktiga uppskattningar och bedömningar	87



## NOT 1. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

### FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. 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.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 27 april 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämma den 28 maj 2021.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS-STANDARDER

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

### NYA IFRS-STANDARDER SOM ÄNNU INTE HAR BÖRJAT TILLÄMPAS

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

### KLASSIFICERING MM

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som koncernen per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har koncernen inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

### SEGMENTSREDOVISNING

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

### KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

I koncernen ingår moderbolaget och 33 helägda bolag.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv, dvs om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Transaktionsutgifter tillgångsförs.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

### UTLÄNDSK VALUTA

Koncernen gör inga väsentliga transaktioner i utländsk valuta.

### INTÄKTER

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalet. Eftersom hyresavtalen i allt väsentligt löper på månadsbasis redovisas hyresintäkterna direkt i den period som avses enligt faktura till kund.

#### Self storage-relaterade intäkter

Intäkter från försäljning av försäkringslösningar redovisas netto, dvs intäkter minus inköpskostnad redovisas som nettoomsättning. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Intäkter för försäljning av varor redovisas i resultaträkningen när kontrollen över varorna har överförts till köparen, vilket anses ske när varorna har levererats och accepterats av kunden.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### LEASING

#### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller räntenivå, initialt värderade med hjälp av det index eller den räntenivå som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köption som koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen separat. Leasingskulder presenteras som en separat post.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 TSEK, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Nettoomsättning. De flesta hyreskontrakt har en uppsägningstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader.

När Koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Finansiella kostnader består av ränte- och bortbokningskostnader på lån från kreditinstitut, förlagslån och under jämförelseåret på konvertibla skuldebrev.

Ränteintäkter/-kostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan och transaktionskostnader.

### INKOMSTSKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de

skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, långa fordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns låneskulder, leverantörsskulder samt vissa upplupna kostnader.

### Uppbokning, bortbokning och kvittning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Redovisning vid första redovisningstillfället

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen.

### Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Koncernens samtliga finansiella tillgångar är sådana som efter den första redovisningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter

och nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinst eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

#### **Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella skulder**

Koncernens samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### **IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

##### **Goodwill**

Goodwill utgörs av ett inkrämsförvärv i samband med verksamhetens uppstart och värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Inga avskrivningar sker för goodwill. Goodwill provas minst årligen för nedskrivningsbehov.

##### **Aktiverade utvecklingsutgifter**

Aktiverade utvecklingsutgifter utgörs främst av affärssystem och redovisas i koncernen till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänför sig. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Årets aktivering av immateriella tillgångar avser egenutvecklade affärssystem.

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämda. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. De beräknade nyttjandeperioderna är

- Aktiverade utvecklingsutgifter 3-5 år

#### **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR (UTOM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER)**

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/ avyttring

av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

##### **Avskrivning**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- maskiner och andra tekniska anläggningar 5 - 12 år
- inventarier, verktyg och installationer 5 - 10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

#### **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Verkliga värdet baseras helt på värderingar av utomstående oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

En fastighet eller del av fastighet som innehas via ett leasingavtal klassificeras som nyttjanderättstillgång inom begreppet förvaltningsfastighet om koncernen innehar fastigheten för att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller för båda dessa syften i enlighet med IAS 40. Den leasade förvaltningsfastigheten redovisas därefter löpande i balansräkningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.



Pågående projekt redovisas till anskaffningsvärde med interna påslag för projektledning (development fee). Anskaffningsvärdet består av utgifter för förvärv av fastigheten och utgifter som är direkt hänförliga till tillgången såsom byggkostnader, arkitektkostnader och liknande. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdering sker enligt ovan beskrivna metod.

## NEDSKRIVNINGAR

### Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

Koncernens materiella och immateriella tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle redovisar koncernen förlustreserver för förväntade kreditförluster på sina finansiella tillgångar.

## VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

### Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas som långfristiga ersättningar.

## Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en förpliktelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

En avsättning för omstrukturering redovisas när koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Med kostnader av engångskaraktär avses kostnader av väsentliga belopp och samtidigt av sådan art att de kan anses som rörelsefrämmande och ej årligen förekommande.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplysning om eventalförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baserar sig på årets resultat i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från teckningsoptioner utgivna till ledande befattningshavare.

Potentiella stamaktier anses vara utspädande endast om utspädningsberäkningen leder till ett sämre resultat per aktie, med effekt att till exempel under perioder då resultat efter skatt är negativt beräknas ingen utspädning eftersom det skulle leda till en lägre förlust per aktie.

### **MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernens, med de undantag som framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

#### **Klassificering och uppställningsformer**

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaderna är inte stora, främst rör det indelningen av eget kapital i bundet och fritt eget kapital.

#### **Dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

#### **Intäkter**

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas i resultaträkningen baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en bedömning av utfört arbete på basis av gjorda undersökningar. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfalla koncernen.

#### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### **Leasade tillgångar**

I moderbolaget redovisas leasingkostnaden linjärt för samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare. Ingen redovisning sker av leaseingskuld och nyttjanderätt.

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Goodwill och andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod som i koncernen inte är föremål för avskrivning, skrivs i moderbolaget av i enlighet med ÅRL. Detta innebär avskrivning över i normalfallet fem år. I särskilda fall kan avskrivningstiden vara längre än fem år.

#### **Aktieägartillskott och koncernbidrag**

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

## NOT 2. NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Intäktslag, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Self storage-intäkter	77,5	64,3	-	-
Self storage-relaterade intäkter	6,9	5,5	-	-
Övriga fastighetsintäkter	2,0	1,9	-	-
Management fee	-	-	3,5	6,5
Aktiverat påslag för projektledning <sup>1)</sup>	-	-	12,4	8,9
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>86,4</b>	<b>71,7</b>	<b>15,9</b>	<b>15,4</b>

<sup>1)</sup> Avser interna påslag för projektledning vid förvärv och fastighetsutveckling.

Koncernens huvudsakliga intäkter är self storage-intäkter avseende uthyrning av förråd. Self storage-relaterade intäkter avser förrådsförsäkringar och försäljning av exempelvis flyttlådor. Övriga fastighetsintäkter avser uthyrning av ytor

som ännu inte har byggts om till förråd. Moderbolagets intäkter är koncerninterna. Internprissättningen har skett på marknadsmässiga villkor.

## NOT 3. KASSAFLÖDESANALYS

Poster som inte ingår i kassaflödet, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	1,6	4,6	-	-0,4
Avskrivningar	17,3	12,8	0,0	0,7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-25,7	-3,3
<b>Summa</b>	<b>18,9</b>	<b>17,4</b>	<b>-25,7</b>	<b>-3,0</b>

Förvärv av dotterföretag, MSEK	Koncernen	
	2020	2019
Förvärvade förvaltningsfastigheter	35,2	31,5
Avgår handpenning	-2,4	-
Förvärvade likvida medel	0,8	4,3
Övertagna rörelseskulder	-	-0,7
Banklån, att lösa vid förvärv	-13,0	-13,5
<b>Köpeskilling inklusive förvärvskostnader</b>	<b>20,6</b>	<b>21,6</b>
<b>Kassaflödeseffekt</b>		
Utbetald köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-20,6	-21,6
Avgår likvida medel	0,8	4,3
Tillkommer, banklån, lösta vid förvärv	-13,0	-13,5
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-32,9</b>	<b>-30,8</b>

## NOT 4. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda och könsfördelning	2020			2019		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
<b>Medelantalet anställda</b>						
Moderbolaget	5	7	12	3	7	10
Dotterföretag	13	8	21	10	9	19
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>29</b>
Andel	55%	45%		45%	55%	

Antal i styrelse och ledningsgrupp						
Styrelsen (Moderbolaget)	2	4	6	1	6	7
Ledande befattningshavare (Koncernen)	2	5	7	1	6	7

Ersättningar till ledande befattningshavare, TSEK	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
<b>2020</b>					
Styrelsens ordförande					
- Jan-Olof Backman	300				300
Övriga styrelseledamöter					0
- Kenneth Eriksson (t.o.m. 2020-05-28)	63				63
- Anna Henriksson (invald 2020-05-28)	50				50
- Patrick Metdepenninghen (t.o.m. 2020-05-28)	63				63
- Staffan Persson	150				150
- Henrik Forsberg Schoultz	150				150
- Fredrik Tilander	150				150
- Maria Åkrans	150				150
Verkställande direktören					0
- Fredrik Sandelin	1 905	714	594	84	3 297
Övriga ledande befattningshavare	5 693	821	1 160		7 674
<b>Summa styrelsen och ledande befattningshavare</b>	<b>8 673</b>	<b>1 535</b>	<b>1 754</b>	<b>84</b>	<b>12 046</b>

<b>2019</b>					
Styrelsens ordförande					
- Jan-Olov Backman	233				233
Övriga styrelseledamöter					
- Kenneth Eriksson	94				94
- Patrick Metdepenninghen	117				117
- Staffan Persson	117				117
- Henrik Forsberg Schoultz	117				117
- Fredrik Tilander	117				117
- Maria Åkrans	117				117
Verkställande direktören					
- Fredrik Sandelin (VD fr.o.m 2019-01-01)	1 680	249	547	110	2 586
Övriga ledande befattningshavare	4 467	445	983	222	6 117
<b>Summa styrelsen och ledande befattningshavare</b>	<b>7 059</b>	<b>694</b>	<b>1 530</b>	<b>332</b>	<b>9 615</b>



Noter till de finansiella rapporterna

Löner och ersättningar, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner och ersättningar mm	23,2	19,5	14,1	11,1
Pensionskostnader	2,8	2,2	2,1	1,6
Sociala avgifter	7,4	7,0	4,8	4,1
<b>Summa</b>	<b>33,4</b>	<b>28,7</b>	<b>21,0</b>	<b>16,8</b>

### Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att ett arvode om 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande, att ordinarie styrelseledamot som inte uppbär lön från Bolaget ska uppbära ett arvode om 150 000 SEK samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla någon ersättning. Arvodet utbetalas kvartalsvis i efterskott. Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

### Anställningsvillkor för verkställande direktör

Ersättning till bolagets VD Fredrik Sandelin utgörs av fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. VD var under 2020 berättigad till en månatlig fast lön om totalt 155 000 SEK med tillägg för rörlig ersättning. Om Bolaget säger upp Fredrik Sandelin ska Bolaget iaktta tolv månaders uppsägningstid medan Fredrik Sandelin, om han säger upp sig själv, ska iaktta åtta månaders uppsägningstid. VD är bunden av ett konkurrensförbud som gäller under tolv månader från anställningens upphörande. Konkurrensförbudet är förenat med en skyldighet för Bolaget att kompensera Fredrik Sandelin i form av månatliga utbetalningar, förutsatt att Fredrik Sandelin inte sagts upp på grund av avtalsbrott.

### Anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare

Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgjordes av fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga

ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. Anställningsavtalen för Karin Lindblom och Sebastian Refai kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om tre månader. Anställningsavtalet för Gabriel Bergqvist kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om fyra månader. Såvitt avser Anders Långberg, Lena Nelson och Mikael Teljstedt föreskriver deras avtal sex månaders uppsägningstid från endera parten. Anställningsavtalen med övriga ledande befattningshavare, bortsett från Karin Lindbloms och Sebastian Refai, innehåller konkurrensförbud som löper under tolv månader. Konkurrensförbudet är förenat med en skyldighet för Bolaget att kompensera de anställda i form av månatliga utbetalningar efter anställningsupphörande, förutsatt att de inte sagts upp på grund av avtalsbrott.

### Teckningsoptioner

Moderbolaget har etablerat teckningsoptionsprogram baserade på kapitalbeskattade teckningsoptioner till utvalda ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner som bedöms ha väsentlig betydelse för bolagets verksamhet och utveckling. Teckningsoptionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna ny aktie i bolaget till den teckningskurs som anges i tabell nedan. Betalning av teckningskurs för de till teckningsoptionerna underliggande aktierna skall erläggas kontant. Innehavaren har förvärvat teckningsoptionerna till ett pris (sk premie) som motsvarar ett bedömt verkligt värde på teckningsoptionerna och utgör inte någon aktierelaterad ersättning enligt IFRS 2. Ingen kostnad har uppkommit för bolaget genom utgivande av de aktuella teckningsoptionerna. Premien för samtliga utgivna teckningsoptioner har fastställts med stöd av Black-Scholes värderingsmodell.

Antal aktier teckningsoptioner berättigar till <sup>2)</sup>	2020	2019
Utestående vid årets början	759 993	5 879 963
Tilldelade under året	83 000	180 030
Inlösta under året	-	-5 300 000
<b>Antal aktier som utestående optioner vid årets slut berättigar till</b>	<b>842 993</b>	<b>759 993</b>

Av de 842 993 (759 993) utestående teckningsoptionerna vid periodens slut var 0 (0) stycken teckningsoptioner inlösningsbara.

Teckningsoptionsprogram	Antal aktier teckningsoptionerna berättigar till <sup>2)</sup>		Premie, SEK	Teckningskurs, SEK	Teckningstid	Effekt eget kapital, TSEK <sup>1)</sup>
	Antal	berättigar till <sup>2)</sup>				
Serie 2016/2021	8 400	87 528	14,60	96,00	2021-10-01 - 2021-10-31	8 403
Serie 2018/2022	46 500	492 435	20,50	33,06	2022-10-01 - 2022-11-30	16 280
Serie 2019/2022	17 000	180 030	20,50	33,06	2022-10-01 - 2022-11-30	5 952
Serie 2020/2024	83 000	83 000	4,16	54,04	2024-06-03 - 2024-06-24	4 485
<b>Summa</b>		<b>842 993</b>				<b>35 120</b>

<sup>1)</sup> Vid maximalt utnyttjande kommer eget kapital att öka med följande belopp

<sup>2)</sup> Split 1:10 genomfördes under september 2019 tillsammans med företrädesemissioner

## NOT 5. ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>KPMG AB</b>				
Revisionsuppdrag	2,6	2,3	2,6	2,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0,5	-	0,5
Andra uppdrag	0,5	0,2	0,5	0,2
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor

att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Andra uppdrag avser främst rådgivning vid förvärv eller processutveckling.

## NOT 6. RÖRELSENS KOSTNADER

Koncernen	2020			2019		
	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa
<b>Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK</b>						
Drift och underhåll	8,1	-	8,1	8,2	-	8,2
Fastighetsskatt	2,3	-	2,3	1,9	-	1,9
Övriga externa kostnader <sup>1)</sup>	29,0	33,0	62,0	24,9	33,4	58,3
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-3,9	-2,8	-6,8	-3,6	-	-3,6
Fördelning interna kostnader <sup>2)</sup>	9,7	-9,7	0,0	8,3	-8,3	0,0
Kostnader av engångskaraktär <sup>3)</sup>	-	0,0	0,0	-	5,3	5,3
Aktiverat påslag för projektledning	-	-12,4	-12,4	-	-8,9	-8,9
<b>Externa kostnader</b>	<b>45,2</b>	<b>8,0</b>	<b>53,2</b>	<b>39,7</b>	<b>21,5</b>	<b>61,2</b>
<b>Personalkostnader</b>	<b>11,4</b>	<b>22,8</b>	<b>34,3</b>	<b>10,4</b>	<b>18,3</b>	<b>28,7</b>
Avskrivningar	2,8	8,6	11,4	2,5	7,6	10,1
Avskrivning leasing (IFRS 16)	3,2	2,7	5,9	2,7	-	2,7
<b>Avskrivningar</b>	<b>6,0</b>	<b>11,2</b>	<b>17,3</b>	<b>5,2</b>	<b>7,6</b>	<b>12,8</b>
<b>Summa</b>	<b>62,6</b>	<b>42,1</b>	<b>104,7</b>	<b>55,3</b>	<b>47,4</b>	<b>102,7</b>

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

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

<sup>3)</sup> Kostnader av engångskaraktär avser i huvudsak noteringskostnader.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK	Moderbolaget	
	2020	2019
Externa kostnader	19,9	27,5
Personalkostnader	21,8	17,9
Avskrivningar	0,0	0,6
<b>Summa</b>	<b>41,8</b>	<b>46,0</b>

## NOT 7. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MSEK	Moderbolaget	
	2020	2019
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-	-32,5
Erhållna koncernbidrag	25,7	35,8
<b>Summa</b>	<b>25,7</b>	<b>3,3</b>

## NOT 8. FINANSNETTO

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	0,1	0,0	0,0	0,0
Koncerninterna ränteintäkter	-	-	7,3	-
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>0,0</b>
Räntekostnader (skulder till upplupet anskaffningsvärde)	-35,5	-27,2	-7,3	-0,4
Koncerninterna räntekostnader	-	-	-2,9	-1,6
Räntekostnader förlags- och konvertibellån (upplupet anskaffningsvärde)	-	-16,0	-	-5,6
Räntekostnader leasing (IFRS 16)	-1,9	-0,9	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3,6	-1,7	-0,7	-
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-41,0</b>	<b>-45,8</b>	<b>-10,8</b>	<b>-7,6</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-40,9</b>	<b>-45,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-7,6</b>

## NOT 9. SKATTER

Redovisad skattekostnad, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Årets skattekostnad	-0,4	0,0	0,0	-
<b>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</b>				
hänförlig till förvaltningsfastigheter	-19,5	-11,0	-	-
hänförlig till underskottsavdrag	11,8	11,3	0,0	-
Lesingskuld	0,2	-	-	-
Övrigt	0,5	-	-	-
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-1,8	-	-
<b>Summa</b>	<b>-7,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Koncernen</b>	<b>procent</b>	<b>MSEK</b>	<b>procent</b>	<b>MSEK</b>
Resultat före skatt		11,4		-36,1
Skatt enligt gällande skattesats	-21,4	-2,4	21,4	7,7
Effekt av ändrade skattesatser	2,6	0,3	-0,8	-0,3
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	-0,1	-6,3	-2,3
Avdragsgilla utgifter, ej redovisade över resultatet	7,8	0,9	2,6	0,9
Effekt av ränteavdragsbegränsningar <sup>1)</sup>	-55,7	-6,3	-16,3	-5,9
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-4,8	-1,7
Övrigt	3,3	0,4	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-64,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-1,5</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>procent</b>	<b>MSEK</b>	<b>procent</b>	<b>MSEK</b>
Resultat före skatt	-	-3,8	-	-34,9
Gällande skattesats	21,4	0,8	21,4	7,5
Effekt av ändrade skattesatser	-0,1	-0,0	-0,8	-0,3
Ej avdragsgilla kostnader	-2,9	-0,1	-18,3	-6,6
Avdragsgilla utgifter, ej redovisade över resultatet	0,0	0,0	2,6	0,9
Effekt av ränteavdragsbegränsningar <sup>1)</sup>	-18,3	-0,7	-4,2	-1,5
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt

**NOT 10. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER**

<b>Uppskjuten skatteskuld, MSEK</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-100,1	-80,6
Underskottsavdrag	49,8	38,0
Obeskattade reserver	0,2	-0,5
<b>Summa</b>	<b>-50,2</b>	<b>-43,1</b>
Preliminära skattemässiga underskottsavdrag, totalt	241,5	219,1
Varav underskottsavdrag för vilka skattefordran inte har aktiverats	57,7	34,6

**NOT 11. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

<b>MSEK</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Goodwill</b>				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående balans	3,1	3,1	3,1	3,1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-	-	-3,1	-2,5
Årets avskrivningar	-	-	-	-0,6
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3,1</b>	<b>-3,1</b>
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Goodwill avser från bolagets grundare år 2015 förvärvat inkråm.				
<b>Aktiverade utvecklingsutgifter</b>				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående balans	34,3	35,1	-	-
Nyanskaffningar	1,8	0,4	-	-
Utrangeringar	-2,2	-	-	-
Omklassificering	-	-1,2	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33,9</b>	<b>34,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-16,1	-8,9	-	-
Årets avskrivningar	-7,3	-7,2	-	-
Utrangeringar	1,3	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22,1</b>	<b>-16,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa</b>	<b>11,8</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>14,9</b>	<b>21,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:</b>				
Administrationskostnader	-7,3	-7,2	-	-0,6
<b>Summa</b>	<b>-7,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>-</b>	<b>-0,6</b>

## NOT 12. LEASINGAVTAL

Nyttjanderättstillgång, koncernen 2020 MSEK	Kontorslokal	Inventarier	Hyrda förvaltningsfastigheter	
				Totalt
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4,1	2,0	22,7	28,8
Investeringar	0,6	-	2,3	2,9
Årets avskrivning	-1,8	-1,1	-3,0	-5,9
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>	<b>22,0</b>	<b>25,8</b>

Leasingskuld MSEK	Koncernen	
	2020	2019
Långfristig del	20,9	22,3
Kortfristig del	5,0	5,1
<b>Utgående balans</b>	<b>25,9</b>	<b>27,4</b>

Belopp redovisade i resultatet MSEK	Koncernen	
	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar <sup>1)</sup>	2,9	-
Avskrivningar på leasingtillgångar redovisade som förvaltningsfastigheter	3,0	2,7
Ränta på leasingskulder	1,9	0,9
Kostnad för korttidsleasingavtal	0,1	2,7

Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal uppgick under 2020 till 6,7 MSEK (6,3)

<sup>1)</sup> Nyttjanderättstillgångarna som ej klassificeras som förvaltningsfastigheter tillkom i slutet av 2019 och har därmed inte genererat någon avskrivning under 2019.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Leasingavtal där 24Storage är leasetagare</i>				
Inom ett år	5,6	3,4	2,8	2,9
Mellan ett och fyra år	9,1	8,1	0,9	3,6
Längre än fem år	0,6	4,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>15,3</b>	<b>15,6</b>	<b>3,7</b>	<b>6,5</b>
Årets kostnad	6,5	6,2	2,8	2,2

### Leasingavtal där 24Storage är leasegivare

De flesta hyreskontrakt har en uppsägningstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader.

Se not 2 för information om årets intäkt avseende hyresavtal.



**NOT 13. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Inventarier</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17,8	14,3	0,2	0,2
Nyanskaffningar	0,3	1,9	0,1	-
Omklassificeringar	-	1,6	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18,0</b>	<b>17,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6,5	-3,6	-0,1	-0,0
Årets avskrivningar	-3,0	-2,9	0,0	-0,1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9,5</b>	<b>-6,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Summa</b>	<b>8,5</b>	<b>11,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:				
Driftkostnader	-2,8	-2,5	-	-
Administrationskostnader	-0,2	-0,4	-0,0	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,1</b>

## NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av förvaltningsfastigheter, MSEK Koncernen	Anläggningar i drift	Pågående investering	Hyrda förvaltnings- fastigheter	Totalt
<b>2019</b>				
Verkligt värde vid årets början	837,9	90,4	60,9	989,2
Anskaffningsvärde, fastighetsförvärv	-	31,5	-	31,5
Investeringar, tillkommande utgifter	132,1	-51,9	0,3	80,5
Under året tillkommande leasingvärde för hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	2,9	2,9
Omklassificering	18,1	-	-18,5	-0,4
Avyttring	-	-	-2,7	-2,7
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	40,0	2,2	-1,6	40,6
<b>Summa</b>	<b>1 028,1</b>	<b>72,2</b>	<b>41,3</b>	<b>1 141,5</b>
Taxeringsvärde				307,8
<b>2020</b>				
Verkligt värde vid årets början	1 028,1	72,2	41,3	1 141,5
Anskaffningsvärde, fastighetsförvärv	-	35,2	-	35,2
Investeringar, tillkommande utgifter	67,4	27,1	0,0	94,5
Under året tillkommande leasingvärde för hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	2,3	2,3
Omklassificering	15,0	-15,0	0,2	0,2
Avskrivning av hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-3,0	-3,0
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	57,8	13,3	-0,4	70,6
<b>Summa</b>	<b>1 168,3</b>	<b>132,7</b>	<b>40,4</b>	<b>1 341,4</b>
Taxeringsvärde				345,7

Annan påverkan på årets resultat än från värdeförändringar, MSEK	Koncernen	
	2020	2019
Hysesintäkter	86,4	71,7
Direkta kostnader <sup>1)</sup> som har genererat hyresintäkter	-62,6	-55,3
Direkta kostnader <sup>1)</sup> som inte har genererat hyresintäkter	-	-0,1

<sup>1)</sup> Kostnader inkluderar drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter inom self storage och värdeökningar. Hela fastighetsbeståndet innehas med syfte att driva eller i framtiden driva self storage.

### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden och baseras till fullo på värderingar av JLL respektive Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi, som är oberoende sakkunniga värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastighetsvärderingen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden, baseras på nuvärdet av de framtida prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Verkliga värdena har bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse, med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt.

Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Tillgänglig marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiskt redovisade kostnader och bedömda framtida kostnader
- Analys och jämförelse med jämförbara transaktioner

Utifrån analys av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värderingen återspeglar observerade kalkylräntor på marknaden där hänsyn tagits till nyckeltal från jämförbara transaktioner på både den nordiska och den europeiska marknaden där en ökad likviditet har observerats de senaste åren. Summan av kassaflödet och restvärdet för varje enskilt värderingsobjekt utgör det bedömda marknadsvärdet. För obebyggd mark har marknadsvärden bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt för respektive objekt.

Noter till de finansiella rapporterna

Värderingsantaganden	2020	2019
Uthyrningsgrad efter 30-48 månader, procent	87,5-93,0	90,0-93,0
Hysesutveckling efter år 6, procent	3,0-5,0	2,0-4,0
Diskonteringsränta år 1-10, procent	7,5-9,0	7,75-9,25
Diskonteringsränta för restvärde, ägda fastigheter, procent	5,75-7,0	6,0-7,0
Diskonteringsränta för restvärde, hyrda fastigheter, procent	9,0	9,0-10,0
<b>Känslighetsanalys:</b>		
Direktavkastningskrav +/- 0,5%, MSEK	-89/+105 MSEK	-78/+92 MSEK
Uthyrningsgrad +/- 1%, MSEK	+/- 21 MSEK	+/- 16 MSEK
<b>Investeringsåtaganden:</b>		
Framtida investeringsåtaganden uppgår till 85 MSEK (91).		

**Förteckning över anläggningar i drift**

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrbar yta, kvm
<b>Stockholmsregionen</b>					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Ägande/tomträtt	504	1 942
Stockholm Valsverket 10 (del av)	Bromma <sup>1)</sup>	Karlsbodavägen 2	Hysesavtal	202	736
Eskilstuna Väduren 20	Eskilstuna	Langsgatan 3	Äganderätt	257	1 250
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	713	3 570
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägsmannen (del av)	Kungsholmen	Wargentinsgatan 7	Hysesavtal	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Brahevägen 3-5 Slottsvägen 7, 14	Hysesavtal	428	1 920
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesavtal	123	450
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg 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	1 827
Uppsala Fyrislund 11:1	Uppsala	Anna Fabris Gata 9	Äganderätt	695	4 771
Vallentuna Bällsta 5:211	Vallentuna Bällsta	Fågelsångsvägen 5	Äganderätt	257	1 185
Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	361	2 437
<b>Summa</b>				<b>5 928</b>	<b>29 567</b>
<b>Göteborgsregionen</b>					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 107
Borås Lärkrädet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 625
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 360
Kungsbacka Hede 9:29	Kungsbacka Hede <sup>2)</sup>	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5	Kungsbacka Varla <sup>2)</sup>	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 486
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 141
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 030
<b>Summa</b>				<b>3 845</b>	<b>22 658</b>
<b>Malmöregionen</b>					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 496
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	692	4 321
<b>Summa</b>				<b>1 459</b>	<b>8 817</b>
<b>Totalt, anläggningar i drift</b>				<b>11 232</b>	<b>61 042</b>

<sup>1)</sup> Brommaanläggningen var i drift till och med 31 december 2020.

<sup>2)</sup> Kungsbacka Hede 9:29 och Varla 14:5 utgör en anläggning fram till och med 31 december 2020. Från och med 1 januari 2021 redovisas de som två separata anläggningar.

I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projektfastigheter, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad. Projektfastigheterna är belägna i Mölndal, Tumba, Täby, Vällingby (Stockholm) och Västerås.

## NOT 15. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH PROJEKT

MSEK	Moderbolaget	
	2020	2019
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början</b>	16,8	23,4
Under året aktiverade utgifter	80,3	75,9
Under året utfakturerat till dotterföretag	-74,1	-82,5
<b>Summa</b>	<b>23,0</b>	<b>16,8</b>
Fastighetsutvecklingsprojekt	23,0	16,2
IT-projekt	-	0,6
<b>Summa</b>	<b>23,0</b>	<b>16,8</b>

## NOT 16. ÖVRIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Långfristiga fordringar</b>				
Handpenning vid förvärv	3,1	2,4	-	-
Hysesdepositioner	0,4	0,4	0,4	0,4
Kapitalförsäkring	0,1	-	0,1	-
<b>Summa</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Avräkning moms och skatt	7,1	6,7	0,2	0,0
Övrigt	2,0	0,0	-	0,0
<b>Summa</b>	<b>9,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

## NOT 17. FORDRINGAR PÅ OCH SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

MSEK	Moderbolaget	
	2020	2019
Vid årets början		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	165,2	170,9
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-32,9	-39,0
<b>Summa</b>	<b>132,3</b>	<b>131,9</b>
Mottagna koncernbidrag	25,7	35,8
Lämnade koncernbidrag	-	-0,5
Lämnade kapitaltillskott	-	-43,1
Övriga förändringar	-52,6	8,2
<b>Summa</b>	<b>-26,9</b>	<b>0,4</b>
Vid årets utgång		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	120,4	165,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-15,0	-32,9
<b>Summa</b>	<b>105,4</b>	<b>132,3</b>
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Vid årets början	-	-
Årets förändring	393,1	-
<b>Summa</b>	<b>393,1</b>	<b>-</b>
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Vid årets början	68,3	68,3
Årets förändring	31,7	-
<b>Summa</b>	<b>100,0</b>	<b>68,3</b>

## NOT 18. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella poster	7,1	6,4	7,1	-
Förutbetalda hyreskostnader	0,3	-	0,5	0,5
Övrigt	4,2	3,9	0,9	0,8
<b>Summa</b>	<b>11,6</b>	<b>10,3</b>	<b>8,5</b>	<b>1,3</b>

## NOT 19. LIKVIDA MEDEL

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Banktillgodohavanden	150,2	189,3	89,3	113,8
Summa enligt balansräkningen	150,2	189,3	89,3	113,8
Summa enligt kassaflödesanalysen	150,2	189,3	89,3	113,8

## NOT 20. EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling		Antal aktier		Aktiekapital, SEK		Kvotvärde, SEK
År	Transaktion	Ökning	Totalt	Ökning	Totalt	
2014	Bolaget bildas	50 000	50 000	50 000	50 000	1,00
2015	Nyemission, kontant	170 000	220 000	170 000	220 000	1,00
2016	Nyemission, kontant	127 500	347 500	127 500	347 500	1,00
2017	Nyemission, kontant	168 247	515 747	168 247	515 747	1,00
2018	Nyemission, kontant	275 000	790 747	275 000	790 747	1,00
2019	Nyemission, kvittning	247 417	1 038 164	247 417	1 038 164	1,00
2019	Nyemission, kontant	119 155	1 157 319	119 155	1 157 319	1,00
2019	Nyemission, optionsåterköp	122 283	1 279 602	122 283	1 279 602	1,00
2019	Aktiesplit 1:10	-	12 796 020	-	1 279 602	0,10
2019	Nyemission vid notering	2 128 000	14 924 020	212 800	1 492 402	0,10
2020	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 14.924.020 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK.

Samtliga aktier är av samma aktieslag och medför samma rätt till utdelning samt till andel i bolagets tillgångar och skulder.



## NOT 21. RESULTAT PER AKTIE

MSEK	2020	2019
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början <sup>1)</sup>	14 924 020	7 907 470
Vid årets utgång	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	9 575 332
<b>Antal aktier som utestående teckningsoptioner berättigar till<sup>2)</sup></b>		
Vid årets början	759 993	5 879 963
Vid årets utgång	842 993	759 993
Genomsnittligt antal aktier	665 543	4 215 184
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 589 563	13 790 516
Årets resultat hänförligt till bolagets aktieägare	4,0	-37,6
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	9 575 332
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,26	-3,93
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 589 563	9 575 332
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,25	-3,93

<sup>1)</sup> Antal aktier har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019.

<sup>2)</sup> Teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier i de fall då optionernas teckningskurs understiger aktiens aktuella kurs.

**NOT 22. RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån från kreditinstitut	241,0	538,6	-	-
Obligationslån	400,0	-	400,0	-
Leasingskulder	20,9	22,3	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	100,0	68,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>661,9</b>	<b>561,0</b>	<b>500,0</b>	<b>68,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån från kreditinstitut	277,2	229,6	-	-
Leasingskulder	5,0	5,1	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	15,0	-
<b>Utgående balans</b>	<b>282,3</b>	<b>234,7</b>	<b>15,0</b>	<b>-</b>
<b>Summa redovisade värden</b>	<b>944,2</b>	<b>795,7</b>	<b>515,0</b>	<b>68,3</b>
Nominellt värde	944,2	795,7	515,0	68,3
Genomsnittlig nominell ränta, procent	4,2	4,0	-	-
Upplypna finansiella poster (se not 23)	8,2	5,6	7,2	1,6
<b>Förändring under året, räntebärande skulder</b>				
Belopp vid årets ingång	795,7	707,9	68,3	147,3
Förändring koncernlån	-	-	46,7	-
Förändring förlagslån	-	-79,0	-	-79,0
Förändring obligationslån	400,0	-	400,0	-
Upptagna lån från kreditinstitut	107,6	242,3	-	-
Amortering av lån från kreditinstitut	-357,6	-90,8	-	-
Amortering av leasingskuld	-5,9	-2,7	-	-
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
- Räntor på förlagslån	-	10,4	-	-
- Nya och ändrade leasingavtal	4,4	7,6	-	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>944,2</b>	<b>795,7</b>	<b>515,0</b>	<b>68,3</b>

## NOT 23. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	9,0	7,4	-	-
Finansiella poster	8,2	5,6	7,2	1,6
Lönerelaterade poster	2,4	1,7	1,1	0,6
Övriga interimsposter	5,6	4,8	3,8	3,1
<b>Summa</b>	<b>25,3</b>	<b>19,5</b>	<b>12,1</b>	<b>5,3</b>

## NOT 24. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och finansieringsrisk samt kreditrisk. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till bolagets VD och CFO.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är i huvudsak exponerad för ränterisk genom sin lånefinansiering, då kraftiga räntehöjningar skulle ge en negativt finansiell effekt.

### Känslighetsanalys och riskhantering

Räntebindingstiden har påverkats av emission av obligationer om 400 MSEK med förfall i oktober 2023. Emissionslikviden har delvis använts till att återbetala en skuld om 300 MSEK, med förfall i september 2021. Per den 31 december 2020

uppgick den genomsnittliga räntebindingstiden till drygt 20 månader medan andelen ränteförfall inom 1 månad var 6 procent. En förändring av låneräntan med +/- 1% innebär en resultat effekt om +/- 9 MSEK (8).

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina finansiella åtaganden när de förfaller till betalning. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering för att möta dessa åtaganden och fullfölja sina expansionsplaner. Orsaken kan vara bankers eller aktieägares ovilja eller oförmåga att bidra med mer lån respektive eget kapital.

### Känslighetsanalys och riskhantering

Bolaget strävar efter att ha flera kreditgivare och lån med balanserade löptider. Lånens genomsnittliga kapitalbindingstid uppgick till 2,0 år. Bolaget har rullande 18 månaders likviditetsplanering som uppdateras varje kvartal och används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen.

### Förfallostruktur 2020-12-31, räntebärande skulder, MSEK

Koncernen	Kapital	Ränta	Totalt	Andel, %
2021	277,2	40,2	317,4	31
2022	81,7	36,0	117,7	11
2023	531,2	28,1	559,2	55
2024	28,2	0,1	28,3	3
<b>Summa</b>	<b>918,2</b>	<b>104,3</b>	<b>1 022,6</b>	<b>100</b>

<b>Förfallostruktur, leasingsskuld, MSEK</b>	<b>Kapital</b>	<b>Ränta</b>	<b>Totalt</b>	<b>Andel, %</b>
2021	4,9	0,6	5,6	26
2022	2,5	0,5	2,9	13
2023	1,9	0,4	2,3	11
2024	1,6	0,3	1,9	9
2025	0,8	0,3	1,1	5
2026 - eller senare	6,5	1,4	8,0	37
<b>Summa odiskonterade kassaflöden</b>	<b>18,3</b>	<b>3,6</b>	<b>21,8</b>	<b>100</b>

Utöver de finansiella skulderna enligt ovanstående tabell innehar koncernen tomrättsavtal vars årliga tomrättsavgäld summerar till 0,2 MSEK. Dessa tomrättsavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Låneavtalen innehåller vissa definierade nyckeltal (kovenanter) som måste uppfyllas för att undvika förtida inlösen. Under 2020 har 24Storage uppfyllt lånevillkoren.

Per den 31 december 2020 uppgick bolagets likvida medel till 150,2 MSEK (189,3). Bolaget har härutöver utnyttjade kreditfaciliteter och lånelöften om 39,7 MSEK (124,0). Utöver detta finns ett ej utnyttjat ramverk för bolagets obligationslån på 400 MSEK. För lånens förfallostruktur, se tabell ovan.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullgöra sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar.

#### Känslighetsanalys och riskhantering

Koncernens finanspolicy reglerar att koncernens överskottslikviditet skall placeras på säkert sätt, i valda seniora banker eller av staten garanterade värdepapper. Kreditriskerna avseende kundfordringar är liten då koncernen har 7.000 kunder, varav de 10 största motsvarar en procent av totala intäkterna. Den genomsnittliga kunden betalar cirka 1 TSEK per månad (inklusive försäkringar). Betalning sker i förskott, vilket ytterligare minskar risken. I de fall där kunderna inte betalar har Bolaget automatiserade påminnelse- och hävningsprocesser.

Koncernen gör regelbundet en åldersanalys av förfallna kundfordringar för reservering av kundförluster. Under året uppgick reserverade kundförluster till 0,6 MSEK (0,4) och konstaterade kundförluster till 0,6 MSEK (0,3).

<b>Åldersfördelning kundfordringar, MSEK</b>	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
-30 dagar	4,1	4,1
31-60 dagar	0,0	0,0
61-90 dagar	0,3	0,1
91 dagar-	1,9	1,1
<b>Summa</b>	<b>6,3</b>	<b>5,4</b>
Kreditförlustreserv	-2,1	-1,5
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>

<b>Kreditförlustreserv koncernen, MSEK</b>	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående balans	-1,5	-1,1
Årets förändring av kreditförlustreserv	-0,6	-0,4
<b>Utgående balans</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,5</b>
Årets konstaterade kundförluster	0,6	0,3

**NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	581,6	508,5	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	33,6	697,3	21,1	21,1
<b>Summa</b>	<b>615,2</b>	<b>1 205,8</b>	<b>21,1</b>	<b>21,1</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensåtaganden till förmån för dotterföretag	-	-	518,2	766,9
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>518,2</b>	<b>766,9</b>

**NOT 26. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Koncernens närståendekrets utgörs av moderföretaget 24Storage AB och dess 33 dotterföretag, se not 27, samt koncernens nyckelpersoner i ledande ställning och deras familjer. Med nyckelpersoner i ledande ställning avses styrelsemedlemmar samt koncernens ledningsgrupp.

Försäljning och inköp av varor och tjänster inom koncernen sker alltid på marknadsmässiga villkor, se not 2.

Vad gäller styrelsens, verkställande direktörens och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner hänvisas till not 4.

**NOT 27. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG****Moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag**

Namn	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
24Storage Sverige AB	556543-1326	Stockholm	100	21,1	21,1
24Storage Service AB	559014-3763	Stockholm	100	238,1	158,1
24Storage Systems & Brands AB	559014-3755	Stockholm	100	14,0	14,0
<b>Summa</b>				<b>273,2</b>	<b>193,2</b>

**Bokfört värde, andelar i koncernföretag, MSEK, Moderbolaget**

	2020	2019
Ingående balans	193,2	182,1
Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag	80,0	43,6
Nedskrivningar	-	-32,5
<b>Summa</b>	<b>273,2</b>	<b>193,2</b>

Nettoinvesteringen i dotterbolag uppgår till 80,0 MSEK (11,1). Föregående år motsvarar nedskrivningar av aktier emottagna koncernbidrag, varför nettoinvesteringen i dotterbolag uppgick till 11,1 MSEK.



Noter till de finansiella rapporterna

			Andel, %	
Indirekta innehav i dotterföretag			2020	2019
<b>Dotterföretag ägda av 24Storage Service AB</b>				
24Storage Service 2 AB	559139-9836	Stockholm	100	100
24Storage Service 3 AB	559203-6684	Stockholm	100	100
24Storage Service 4 AB	559287-8325	Stockholm	100	-
24Storage Property Kungsholmen AB	556709-3041	Stockholm	100	100
24Storage Property Alvik AB	559087-8145	Stockholm	100	100
24Storage Property Kallhäll AB	559015-3507	Stockholm	100	100
24Storage Property Vallentuna AB	559096-6197	Stockholm	100	100
24Storage Property Lundavägen AB	556866-2927	Stockholm	100	100
24Storage Property Eskilstuna AB	559083-7109	Stockholm	100	100
24Storage Property Orminge AB	559041-4230	Stockholm	100	100
Brinkvägen 12 Fastighets AB	559058-9486	Stockholm	100	100
Dalvägen 12 Fastighets AB	559058-9494	Stockholm	100	100
24Storage Property Borås AB	556778-5752	Stockholm	100	100
24Storage Property Kungsbacka AB	556245-7688	Stockholm	100	100
24Storage Property Uddevalla AB	556722-3945	Stockholm	100	100
24Storage Property Tyresö AB	559052-5183	Stockholm	100	100
24Storage Property Sundbyberg AB	556899-0260	Stockholm	100	100
<b>Dotterföretag ägda av 24Storage Service 2 AB</b>				
24Storage Property Farsta AB	559208-5368	Stockholm	100	100
SÅ18 i Mölndal AB	556972-3405	Stockholm	100	100
Minilager i Stockholm AB	556519-4676	Stockholm	100	100
24Storage Property Fyrislund AB	559137-7535	Stockholm	100	100
24Storage Lokal AB	559139-9844	Stockholm	100	100
Lagringen2 AB	559136-6173	Stockholm	100	100
24Storage Property Täby AB	559129-3294	Stockholm	100	100
24Storage Property Hyllie AB	556926-9375	Stockholm	100	100
24Storage Property Lärkrådet AB	559147-5628	Stockholm	100	100
<b>Dotterföretag ägda av 24Storage Service 3 AB</b>				
24Storage Property Insekten KB <sup>1)</sup>	969641-4573	Stockholm	100	100
24Storage Property Export KB <sup>1)</sup>	916832-0613	Stockholm	100	100
24Storage Property Handen KB <sup>1)</sup>	916634-4441	Stockholm	100	100
<b>Dotterföretag ägda av 24Storage Service 4 AB</b>				
24Storage Property Västerås AB	559232-4395	Stockholm	100	-

<sup>1)</sup> Komplementär är 24Storage Service 2 AB.

**NOT 28. VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE**

<b>Koncernen, MSEK</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Långfristiga fordringar	3,6	2,8
Kundfordringar	4,2	3,9
Övriga fordringar	9,0	6,7
Likvida medel	150,2	189,3
<b>Summa</b>	<b>167,0</b>	<b>202,7</b>
Räntebärande skulder	918,2	768,3
Leverantörsskulder	12,2	24,1
Övriga skulder	2,1	1,7
<b>Summa</b>	<b>932,5</b>	<b>794,1</b>

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna och skulderna skiljer sig icke väsentligt från redovisat värde. Gällande aktuell marknadsränta på räntebärande skulder, skiljer de sig inte nämnvärt från gällande ränta på lånen varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. För långfristiga obligationer gäller att verkligt värde

inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Övriga finansiella instrument är korta och/eller oväsentliga.

**NOT 29. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

En ny anläggning i Vällingby, Stockholm öppnade i slutet av januari 2021 med en uthyrningsbar yta på cirka 2 600 kvadratmeter och 450 förråd.

Byggnationen av en ny anläggning i Mölndal påbörjades under mars 2021.

I början av april 2021 tillträdde en fastighet i Högsbo, Göteborg. Anläggningen planeras tillföra cirka 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Öppning beräknas ske kring årsskiftet 2021/2022.

## NOT 30. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret. Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i uthyrningsgrader, prisnivå, kostnadsnivå, räntenivå och de finansiella förutsättningarna för koncernen.

### Värdering av fastigheter

Balansräkningen domineras av fastigheter samt eget kapital och finansiering. Risken i fastigheternas värde är främst beroende av utvecklingen av kassaflöde för self storage-anläggningarna men även de allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var anläggningarna finns har också betydelse för anläggningarnas specifika diskonteringsparametrar.

### Värdering av uppskjuten skattefordran

Även värderingen av redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag är förknippad med uppskattning och bedömningar. Per 31 december 2020 redovisade koncernen 49,8 MSEK (38,0), se not 10, som uppskjuten skattefordran baserat på en bästa bedömning om framtida skattemässiga vinster i koncernen.

### Aktiverade utvecklingsutgifter

Vid årsskiftet fanns i koncernen aktiverade utvecklingsutgifter om 11,8 MSEK (18,2). Vid bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. Koncernen har funnit att rimliga förändringar av antaganden inte ger upphov till någon nedskrivning per 31 december 2020.

### Andelar i koncernföretag

Moderbolaget har en finansiell risk i värdering av andelar i koncernföretag. Samtliga andelar i koncernföretag har omvärderats per 31 december 2020 och nödvändiga värdejusteringar har skett.

De finansiella riskerna avser främst likviditets-, kredit-, och ränterisk, se not 24.

## NOT 31. UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

24Storage AB (publ), 556996-8141, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är sedan 10 december 2019 noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities och ABG Sundal Collier är likviditetsgarant.

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsmoment som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 27 april 2021

**Jan-Olof Backman**  
Styrelseordförande

**Anna Henriksson**  
Styrelseledamot

**Staffan Persson**  
Styrelseledamot

**Henrik Forsberg Schoultz**  
Styrelseledamot

**Fredrik Tilander**  
Styrelseledamot

**Maria Åkrans**  
Styrelseledamot

**Fredrik Sandelin**  
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 april 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 maj 2021.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2021  
KPMG AB

**Fredrik Westin**  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I 24STORAGE AB, ORG. NR 556996-8141

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för 24Storage AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-88 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen. Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidan 65-66 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 87 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2020 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

### Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har kontrollerat att de förändringar i antaganden avseende direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser mot föregående år är rimliga mot vår förståelse av fastighetsmarknadens utveckling.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36 och 40-43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.



Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 24Storage AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är

att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till 24Storage ABs revisor av bolagsstämman den 28 maj 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 27 april 2021

KPMG AB

Fredrik Westin  
Auktoriserad revisor

## REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i 24Storage AB, org. nr 556996-8141

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 37 - 39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 april 2021  
KPMG AB

Fredrik Westin  
Auktoriserad revisor

## ÅRSSTÄMMAN 2021

Styrelsen förslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020. 24Storage årsstämma hålls den 24 maj 2021 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats [24storage.se/investerare](https://24storage.se/investerare) kommer all dokumentation inför stämman att finnas tillgänglig.

## FINANSIELL KALENDER

Rapport för första kvartalet 2021	6 maj 2021
Årsstämma 2021	24 maj 2021
Rapport för andra kvartalet 2021	21 juli 2021
Rapport för tredje kvartalet 2021	4 november 2021

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på [24storage.se/investerare](https://24storage.se/investerare).

## KONTAKT

E-post: [ir@24storage.se](mailto:ir@24storage.se)

Besöksadress: Luntmakargatan 46, Stockholm

Postadress: 24Storage AB, Box 7723, SE-103 95 Stockholm

Webbplats: [24storage.se/investerare](https://24storage.se/investerare)

Produktion: PRIR AB

Grafisk design: JOS AB

Tryck: Digaloo

Foto: Mattias Lindbäck, Åke Gunnarsson, Fredrik Stål,

Sean Babayev, Stefan Nikolic, Olena Yakobchuk, Fizkes, Nikada