

# 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.

**HÄNDELSE 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 förvärvat 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 försäkringskydd.</p> <p>Alla fastigheter/anläggningar är fullvärdesförsäkrade och verksamheten är avbrottsförsäkrad i 36 månader. 24Storage kräver att kunderna har ett försäkringskydd, 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 försäkringskyddet är tillräckligt.</p> <p>Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringskyddets 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 leasingkuld	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 FÖRPLIKTELSER

<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 orealiserade 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 orealiserade 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 köpoption 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 inkörsförvärv 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 hänförs. 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 års slut.

#### **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 obestämbart 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 förädlas 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 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK	2020			2019		
	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa
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

Uppskjuten skatteskuld, MSEK Koncernen	2020	2019
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

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<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. Kreditrisker 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.

Koncernens 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**

Koncernen, MSEK	2020	2019
<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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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