# 24STORAGE

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I 24STORAGE AB (PUBL) SAMT UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

ARCTIC

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag som är noterade på Nasdaq First North Growth Market regleras av Nasdaq First North Growth Markets regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel.

## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt (”**Prospektet**”) har upprättats med anledning av att styrelsen i 24Storage AB (publ) (”**24Storage**” eller ”**Bolaget**”), med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 26 september 2019, har beslutat om ett erbjudande till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt att teckna högst 2 128 000 aktier i 24Storage samt Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North (”**Erbjudandet**”). Med ”24Storage” eller ”Bolaget” avses, beroende på sammanhanget, 24Storage AB (publ), org.nr. 556996-8141, ett svenskt publikt aktiebolag, eller den koncern i vilken 24Storage är moderbolag (”**Koncernen**”). Arctic Securities AS, filial Sverige (”**Arctic Securities**”) är 24Storage finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Vid hänvisningar till ”**Nasdaq First North Growth Market**” avses, i enlighet med Europarlamentets och Rådets direktiv (EU) 2014/65 (”**Mifid II**”), den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag som bedrivs av Nasdaq Stockholm AB. Vid hänvisning till ”**Euroclear Sweden**” åsyftas Euroclear Sweden AB som är kontoförande institut.

Prospektet är upprättat som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt Prospektförordningen, i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet och registreringen bör inte betraktas som något slags stöd för 24Storage och innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga, eller att Finansinspektionen uttalar sig om kvaliteten på de värdepapper som erbjuds inom ramen för Erbjudandet. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Erbjudandet. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (”**EES**”) lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsstater inom EES där Prospektförordningen är tillämplig kan ett erbjudande av aktier endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen samt eventuella implementeringsåtgärder.

24Storage har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga aktier får erbjudas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där/om sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Anmälan om förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar att investera i 24Storage, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. 24Storage förbehåller sig rätten att, efter eget bestämmande, ogiltigförklara aktieteckning/anmälan om aktieteckning som 24Storage, eller dess rådgivare, anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av 24Storage har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933, enligt dess senaste lydelse, eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, inklusive District of Columbia.

### Framåtriktade uttalanden och resultatprognos

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som ”antar”, ”anser”, ”avser”, ”bedömer”, ”beräknar”, ”borde”, ”bör”, ”enligt uppskattningar”, ”förutser”, ”förutsäger”, ”förväntar”, ”har åsikten”, ”kan”, ”kommer att”, ”planerar”, ”planlägger”, ”potentiell”, ”prognostiserar”, ”skulle kunna”, ”såvitt känt”, ”tror” eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Varken Bolaget eller Arctic Securities kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller skador.

Efter Prospektets offentliggörande åtar sig varken Bolaget eller Arctic Securities, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till 24Storage verksamhet och den marknad som 24Storage är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Varken 24Storage eller Arctic Securities har verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som återges i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningar och de som tillfrågats.

Prospektet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av 24Storage baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information och sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. 24Storage anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som 24Storage ställning inom branschen.

Information från tredje man har återgetts korrekt och, såvitt 24Storage känner till och kan utröna av sådan information, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

### Presentation av finansiell information

24Storage reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017, samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 september 2019, vilka upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”**IFRS**”) såsom de antagits av EU, införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor (”**SEK**”), om inte annat anges. ”**MSEK**” står för miljoner kronor och ”**TSEK**” står för tusen kronor.

### Rådgivare

Arctic Securities är finansiell rådgivare och Baker & McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget vid upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet rörande 24Storage härrör från Bolaget, friskriver sig Arctic Securites och Baker & McKenzie Advokatbyrå KB från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i 24Storage och avseende andra direkt eller indirekt ekonomiska konsekvenser till följd av investerings eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter från Prospektet. Arctic Securities agerar även emissionsinstitut i Erbjudandet.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| | |
|---|---|
| Handlingar införlivande genom hänvisning | 4 |
| Sammanfattning | 5 |
| Bolagets ansvar och godkännande från finansinspektionen | 11 |
| Bakgrund och motiv | 12 |
| Verksamhets- och marknadsöversikt | 13 |
| Riskfaktorer | 31 |
| Information om bolagets aktier | 35 |
| Om erbjudandet samt villkor och anvisningar | 36 |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 39 |
| Historisk finansiell information och nyckeltal | 44 |
| Ägarförhållanden, legal information och kompletterande information | 52 |
| Tillgängliga dokument | 55 |

# HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från 24Storage elektroniskt via Bolagets webbplats, www.24Storage.se eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm. De delar av dokumenten som inte införlivas är antingen inte relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

*Observera att informationen på 24Storage eller tredje parts hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen på 24Storage eller tredje parts hemsida har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.*

| **24Storage delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2019** | **Sidhänvisning** |
|---|---|
| Koncernens resultaträkning | 7 |
| Koncernens balansräkning | 8 |
| Koncernens förändring eget kapital | 8 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 11-13 |
| Koncernens nyckeltal | 14 |
| Granskningsrapport | 17 |

*24Storage delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2019 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/43f96db8-ec80-433e-b193-6b1fe0361925_24Storage+Dela%CC%8Arsrapport+Q3+2019.pdf

| **24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2018** | **Sidhänvisning** |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 31-32 |
| Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen | 33 |
| Rapport över finansiell ställning för Koncernen | 34 |
| Rapport över förändringar i eget kapital för Koncernen | 35 |
| Rapport över kassaflöden för Koncernen | 36 |
| Noter | 41-61 |
| Revisionsberättelse | 63-64 |

*24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2018 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/fafcea7e-a6bc-47ee-bb40-2cb47bd59eac_24Storage+%C3%85R18.pdf

| **24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2017** | **Sidhänvisning** |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 25-26 |
| Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen | 27 |
| Rapport över finansiell ställning för Koncernen | 28 |
| Rapport över förändringar i eget kapital för Koncernen | 29 |
| Rapport över kassaflöden för Koncernen | 30 |
| Noter | 35-55 |
| Revisionsberättelse | 57-58 |

*24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2017 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/891b63cc-e5a5-4f3d-9a8f-1039c880aa44_24Storage+A%CC%8AR17.pdf

# SAMMANFATTNING

## INLEDNING

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | *Aktieslag och ISIN* | Erbjudandet omfattar aktier i 24Storage med ISIN-kod SE0013358710. |
| 1.2 | *Bolagsinformation* | **24Storage AB (publ)**<br>*Huvudkontor och besöksadress:* Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm<br>*Telefonnummer:* +46 (10) 494 97 00.<br>*Hemsida:* www.24storage.se.<br>*Bolagets identifieringskod (LEI):* 984500C81C11A655A198. |
| 1.3 | *Behörig myndighet* | Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:<br><br>**Finansinspektionen**<br>Postadress Box 7821, 103 97 Stockholm<br>Telefonnummer +46 (0)8 408 980 00<br>finansinspektionen@fi.se<br>www.fi.se |
| 1.4 | *Godkännande av Prospektet* | Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 25 november 2019. |
| 1.5 | *Upplysningar och varningar* | Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till detta EU-tillväxtprospekt (”**Prospektet**”). Varje beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar Prospektet i dess helhet.<br><br>En investerare i värdepapper kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.<br><br>Om ett yrkande relaterat till informationen i Prospektet görs i domstol kan den investerare som är kärande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.<br><br>Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av Prospektet eller om den tillsammans med övriga delar av Prospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen. |

## NYCKELINFORMATION OM 24STORAGE

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | *Om 24Storage* | 24Storage AB, org. nr. 556996-8141, är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige den 17 december 2014. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun och Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets firma registrerades den 22 januari 2015. Verkställande direktör i Bolaget är Fredrik Sandelin.<br><br>**Huvudsaklig verksamhet**<br>24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder sina kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. Per dagen för Prospektet har 24Storage 23 förrådsanläggningar i drift i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Genom att digitalisera manuella processer kan verksamheten automatiseras och driften kan ske centralt. 24Storage har en fullskalig onlinehandel, proptech[1]-anpassade anläggningar och strukturerad kundbearbetning via CRM-system. Denna affärsmodell möjliggör skalbarhet och fortsatt tillväxt.<br><br>Flera av Bolagets ägare och grundare har entreprenöriell bakgrund med gedigen erfarenhet av förrådsoch fastighetsbranschen. Bolaget innehade, per den 30 september 2019, cirka 9 700 förråd motsvarande totalt cirka 50 000 uthyrningsbara kvadratmeter och fler än 6 000 kunder. Organisationen bestod under perioden 1 januari - 30 september 2019 av 30 genomsnittligt heltidsanställda verksamma i de tre tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Per den 30 september 2019 uppgick värdet på Bolagets fastighetsbestånd till 1 099,2 MSEK. Under räkenskapsåret 2018 uppgick nettoomsättningen till 57,3 MSEK och under perioden 1 januari - 30 september 2019 uppgick nettoomsättningen till 52,2 MSEK.<br><br>1) Proptech är en förkortning av det engelska ordet property technology som är ett samlat begrepp för olika digitaliseringslösningar inom fastighetsbranschen. |

## 2.1 *Om 24Storage (forts.)*

**Ägarstruktur**

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna i Bolaget eller fem procent av röstetalet för samtliga aktier per den 30 september 2019, inklusive därefter kända förändringar. Fogelberg Kapital AB har i november 2019 ingått avtal om försäljning av 425 528 aktier till samma pris och villkor som i Erbjudandet, villkorat av att notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market genomförs. Försäljningen av dessa aktier sker i huvudsak till parter som medverkar som Cornerstone Investors i Erbjudandet. Michael Fogelberg med familj (privat och genom bolag) kommer därefter, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, inneha 1 399 642 aktier motsvarande nio procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

| Namn | Antal aktier | Andel av kapital och röster (%) |
|---|---|---|
| Ernström Kapital AB | 2 919 720 | 22,8 |
| Swedia HighP AB | 2 250 000 | 17,6 |
| Michael Fogelberg med familj (privat och genom bolag[2]) | 1 825 170[3] | 14,3 |
| Realm AB | 1 460 820 | 11,4 |
| Per Josefsson Invest AB | 977 420 | 7,6 |
| Ulf & Bo Eklöf Invest AB | 727 740 | 5,7 |
| Hajskäret Invest AB | 727 740 | 5,7 |
| **Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent** | **10 888 610** | **85,1** |
| *Övriga aktieägare* | *1 907 410* | *14,9* |
| **Totalt** | **12 796 020** | **100,00** |

**Aktieägaravtal m.m.**

Per dagen för Prospektet finns ett aktieägaravtal som ingicks mellan Bolagets större aktieägare den 22 maj 2015 och som sedan har förändrats genom ingående av flertalet tilläggsavtal ("**Aktieägaravtalet**"). Aktieägaravtalet innehåller sedvanliga klausuler för begränsning av försäljning av aktier och därtill en uppsägningsklausul som innebär att Aktieägaravtalet kommer att sägas upp i samband med första dag för handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Utöver Aktieägaravtalet känner styrelsen inte till att det finns några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget eller som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

2) Fogelberg Kapital AB.

## 2.2 *Finansiell nyckel-information*

Nedan presenteras historisk finansiell nyckelinformation för 24Storage avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari - 30 september 2019 och finansiella jämförelsesiffror för jämförande delårsperiod 2018. Den finansiella nyckelinformationen avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 har hämtats från 24Storage reviderade årsredovisningar för samma perioder och delårsinformationen för perioderna 1 januari - 30 september 2019 och 2018 har hämtats från Bolagets översiktligt granskade, dock ej reviderade, delårsrapport avseende samma period om ej annat uttryckligen anges. Bolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG**

| MSEK | 2018 | 2017 | 1 jan - 30 sep 2019 | 1 jan - 30 sep 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 57,3 | 35,0 | 52,2 | 41,0 |
| Rörelseresultat | 4,9 | 72,1 | -3,1 | -18,8 |
| Periodens totalresultat | -14,1 | 39,5 | -40,5 | -39,7 |
| Resultat per aktie, SEK | -2,27 | 10,95 | -4,82 | -6,96 |

**KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

| MSEK | 31 dec 2018 | 31 dec 2017 | 30 sep 2019 |
|---|---|---|---|
| Summa tillgångar | 1 110,0 | 862,9 | 1 265,5 |
| Summa eget kapital | 322,2 | 243,0 | 411,3 |
| Nettolåneskuld | 655,7 | 479,4 | 680,2 |

**2.2** *Finansiell nyckel-information (forts.)*

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

| MSEK | 2018 | 2017 | 1 jan - 30 sep 2019 | 1 jan - 30 sep 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -95,3 | -48,5 | -52,8 | -84,3 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -130,1 | -247,0 | -99,3 | -83,5 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 240,3 | 298,0 | 185,5 | 218,8 |
| Periodens kassaflöde | 14,9 | 2,5 | 33,4 | 51,0 |

## ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE ENLIGT IFRS

| | *1 januari – 31 december* | | *1 januari – 30 september* | |
|---|---|---|---|---|
| MSEK | 2018 | 2017 | 2019 | 2018 |
| Bruttoresultat, MSEK[3] | 9,4 | 5,3 | 12,2 | 6,9 |
| *Bruttomarginal, %* | *16,4* | *15,3* | *23,5* | *16,8* |
| Värdeförändring på fastigheter, MSEK[3] | 38,3 | 95,6 | 11,9 | 6,1 |
| Rörelseresultat, MSEK[3] | 4,9 | 72,1 | -3,1 | -18,8 |
| Eget kapital per aktie, SEK | 40,75 | 47,11 | 32,15 | 36,13 |
| Soliditet, % | 29,0 | 28,2 | 32,5 | 27,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK | -15,34 | -13,44 | -6,29 | -14,78 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK | 42,07 | 59,77 | 38,17 | 38,75 |
| Belåningsgrad, % | 66,3 | 62,8 | 61,9 | 64,7 |

3) Nyckeltalet har reviderats för räkenskapsåren 2018 och 2017 och översiktligt granskats för perioden 1 januari - 30 september 2019.

**2.3** *Huvudsakliga risker för 24Storage*

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET OCH DESS BRANSCH

**Risker kopplade till konkurrensen på Bolagets marknad**
24Storage bedriver uthyrningsverksamhet av förråd, så kallad self storage, till privatpersoner och företag huvudsakligen i Sveriges tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Per den 31 december 2018 stod Bolaget för cirka 13 procent av antalet förrådsanläggningar på self storage-marknaden i Sverige. Marknaden för uthyrning av förråd är, per dagen för Prospektet, utsatt för konkurrens från ett flertal stora och etablerade bolag som erbjuder liknande tjänster som 24Storage så som bland annat Shurgard Self Storage, Pelican Self Storage och City Self Storage. Utöver detta bedömer Bolaget att det finns en risk för ökad konkurrens från nya aktörer, med serviceerbjudanden och logistiklösningar som potentiellt väsentligen skulle kunna förändra marknaden. En ökad konkurrens från såväl befintliga som nya aktörer kan innebära att 24Storage marknadsandelar och uthyrningsgrad minskar. Som en konsekvens därav riskerar Bolaget att få svårare att attrahera nya kunder, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets intäkter, rörelseresultat och verksamhet.

**Risker kopplade till att 24Storage förrådsanläggningar förstörs eller skadas**
Det finns en risk att någon eller några av Bolagets anläggningar utsätts för exempelvis brand, skadegörelse eller annan otillbörlig påverkan på fastigheterna. En sådan risk finns bland annat då Bolaget inte har direkt kontroll över vad Bolagets kunder förvarar i sina förråd eller vad kunder gör vid sina besök vid en anläggning. Utöver detta kan också personer med tillgång till en anläggning röra sig fritt i förrådsanläggningarna även när Bolagets personal inte är på plats. Om en av Bolagets byggnader förstörs eller skadas finns det en risk att händelsen även medför skada på 24Storage anseende hos existerande och potentiella, kunder, samarbetspartners och kommuner, vilket kan leda till att befintliga eller potentiella kunder väljer en annan leverantör av förrådstjänster. Vidare finns det en risk att Bolagets tillgång till fastigheter för framtida projekt försämras av att anseendet blir sämre och att Bolaget i mindre utsträckning prioriteras hos till exempel kommuner.

**Risker kopplade till uthyrningsgraden och prisnivå för Bolagets förrådsanläggningar**
Det finns en risk att Bolaget inte uppnår en tillräckligt hög uthyrningsgrad eller att uthyrningsgraden uppnås först långt senare än vad Bolaget planerat för respektive förrådsanläggning. Detta kan vidare leda till att Bolaget behöver sänka priserna för uthyrning av förråd på anläggningar för att uppnå en högre uthyrningsgrad, vilket kan minska Bolagets lönsamhet. Om en förrådsanläggning inte är lönsam under en längre tid kan Bolaget behöva sälja fastigheten. Det finns en risk att fastighetens värde har minskat från köptillfället och att Bolaget säljer fastigheten med förlust, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning. Skulle Bolagets målsättning för förrådsanläggningarna inte uppnås skulle det innebära minskade intäkter vilket skulle väsentligt påverka Bolagets rörelseresultat negativt.

**2.3** *Huvudsakliga risker för 24Storage (forts.)*

**Risker kopplade till efterfrågan på förråd i storstadsregioner**
Bolagets förrådsanläggningar ligger i storstadsregioner i Sverige. Det finns en risk att efterfrågan på förråd i dessa regioner minskar på grund av att urbaniseringstakten minskar, minskad rörlighet på bostadsmarknaden eller ändrade bostadsförhållanden för privatpersoner. Då Bolaget har valt att förlägga majoriteten av deras förrådsanläggningar i storstadsregioner och större delen av Bolagets intäkter kommer från dessa förråd kan sådana negativa förändringar få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets rörelseresultat.

**FASTIGHETSRELATERADE RISKER**

**Risker kopplade till värderingen av 24Storage fastighetsbestånd**
24Storage redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdet på Koncernens fastighetsbestånd uppgick, per den 30 september 2019, till 1 099,2 MSEK. Värdet av Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Sådana faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, dels fastighetsspecifika faktorer, såsom driftkostnader, uthyrningsgrad och tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar påverkar såväl resultat- som balansräkning och kan ha en betydande påverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet kan bli mer volatilt, samt därutöver påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall finns kopplade till Bolagets låneavtal (kovenanter).

Fastigheternas värde bestäms vidare av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. Om värderingen av 24Storage fastighetsbestånd förändras kan 24Storage tvingas skriva ner värdet på en eller flera av sina fastigheter, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat.

**Risker kopplade till den makroekonomiska utvecklingen i fastighetsbranschen**
Bolaget förvärvar och förvaltar fastigheter för att kunna bygga förrådsanläggningar som Bolaget hyr ut till privatpersoner och företag. Bolaget hade per den 30 september 2019 ett fastighetsbestånd om 22 förrådsanläggningar i drift, vars totala värde uppgick till 1 099,2 MSEK. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan påverka möjligheten för Bolaget att få lån för att förvärva nya fastigheter, högre kostnader på grund av räntehöjningarna, kundernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade förrådshyror, vilket i förlängningen kan få en väsentlig negativ inverkan på 24Storage möjlighet att bedriva sin verksamhet och Bolagets finansiella ställning.

**Risker kopplade till konkurrensen om attraktiva projektfastigheter**
För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Bolaget bedriver sin verksamhet i storstadsregioner där det råder en stor konkurrens på attraktiva fastigheter. Konkurrensen består av bolag inom hela fastighetsbranschen och därmed inte endast konkurrenter till Bolaget. Det finns generellt sett större värden i att bygga och förvalta hyresfastigheter eller att bygga bostadsrätter, vilket innebär att Bolaget kan ha svårt att konkurrera om attraktiva projektfastigheter. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som 24Storage fokuserar på kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat eller endast tillgängliga för Bolaget till ofördelaktiga villkor, exempelvis att priset på projektfastigheten inte är tillfredsställande för Bolagets avkastningskrav eller kalkyler. På grund av den stora konkurrensen om projektfastigheter finns det en risk att Bolaget inte kommer kunna förvärva attraktiva projektfastigheter, vilket skulle påverka Bolagets tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Vidare finns det en risk att Bolaget förvärvar projektfastigheter till ett pris som inte är tillfredsställande för Bolagets avkastningskrav eller kalkyler. Då priset är anpassat för fastighetsbranschen generellt och inte Bolagets verksamhet skulle det kunna leda till nedskrivningar av fastighetsvärdet och få en negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat.

**FINANSIELLA RISKER**

**Risker kopplade till finansiering och likviditet**
Bolaget finansierar sina fastighetsinvesteringar genom banklån i svenska banker med säkerhet i form av pantsättning av fastighet eller aktier i dotterbolag samt eget kapital. 24Storage behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. Det finns en risk att Bolaget inte kommer kunna erhålla tillräckliga lån från kreditgivare eller att befintliga eller framtida aktieägare inte är villiga att investera kapital i Bolaget genom nyemissioner. Om likviditeten i 24Storage inte visar sig vara tillräcklig kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets tillväxt och långsiktiga lönsamhet.

**Risker kopplade till räntehöjningar**
Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur kan påverka räntevillkoren och därmed upplåningskostnader för 24Storage. Eftersom den största delen av 24Storage verksamhet avser uthyrning av förråd i enlighet med ingångna avtal kan det komma att medföra svårigheter för Bolaget att höja intäkterna för att kompensera för en högre räntekostnad. En högre räntekostnad riskerar även att få en effekt på lönsamheten, vilket kan negativt påverka såväl Bolagets likviditet som räntetäckningsgrad.

## NYCKELINFORMATION OM BOLAGETS VÄRDEPAPPER

**3.1** *Aktiernas rättigheter*

Per dagen för Prospektet finns endast ett aktieslag i Bolaget. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK) och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Per dagen för Prospektet finns 12 796 020 aktier utestående i Bolaget. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK.

**Rösträtt**
Samtliga aktier i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

**Företrädesrätt till nya aktier m.m.**
Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel enligt aktiebolagslagen (2005:551) företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

**Rätt till utdelning och behållning vid likvidation**
Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelning utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägarna inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en tid som begränsas genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

**Utdelningspolicy**
Bolaget har per dagen för Prospektet inte antagit någon utdelningspolicy. 24Storage befinner sig i en utvecklings- och expansionsfas. För närvarande har därför styrelsen för avsikt att låta Bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera tillväxt och drift av verksamheten och förutser följaktligen inte att några kontanta utdelningar betalas inom de närmaste åren. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2018 och 2017.

**3.2** *Ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market*

Aktierna i Bolaget kommer att vara föremål för en ansökan om upptagande till handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag - Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq Stockholm AB har den 8 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller noteringskraven för Nasdaq First North Growth Market, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet, uppfylls senast första dag för handel i Bolagets aktier. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market och handeln beräknas påbörjas den 10 december 2019.

**3.3** *Garantier kopplade till aktierna*

*Ej tillämplig*. Det finns inga garantier kopplade till aktierna.

**3.4** *Huvudsakliga risker kopplade till Bolagets aktier*

**RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER**

**Risk för att handeln i Bolagets aktier inte blir likvid**
24Storage aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för aktierna. Noteringen och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för aktierna. Det finns vidare en risk för att priset på aktierna blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North Growth Market. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

**Transaktioner avseende större innehav i Bolaget**
24Storage större aktieägare, med innehav om fem procent av aktierna eller mer, äger per dagen för Prospektet totalt 85,1 procent av aktierna i Bolaget. Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, styrelseledamöter eller personer med ledande ställning i Bolaget, eller en

**2.3** *Huvudsakliga risker för 24Storage (forts.)*

uppfattning hos marknaden att sådan kan komma att ske, liksom en allmän marknadsförväntan om att ytterligare emissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets aktier negativt.

**Risk för utspädning vid framtida emissioner**
Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka priset på aktierna. Om dessa risker skulle realiseras kan det få väsentlig negativ effekt på investerares placerade kapital och/eller priset på aktierna.

## INFORMATION OM ERBJUDANDET

**4.1** *Villkor och tidsplan för Erbjudandet*

Erbjudandet avser nyemission av högst 2 128 000 aktier som erbjuds till allmänheten i Sverige[6] samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt.[7]

**Erbjudandepris**
Priset i Erbjudandet uppgår till 47 SEK per aktie, vilket förväntas tillföra Bolaget cirka 100 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet, och har i huvudsak fastställts baserat på diskussioner med potentiella Cornerstone Investors som ägde rum under oktober och november 2019. I tillägg till detta har priset i Erbjudandet baserats på diskussioner mellan styrelsen i 24Storage och Arctic Securities kring 24Storage långsiktiga affärsutsikter. I samband med dessa diskussioner har även en jämförelse gjorts med marknadspriset för andra liknande noterade bolag. Courtage utgår ej.

**Anmälan och tilldelning till allmänheten i Sverige**
Anmälan från allmänheten i Sverige om teckning av aktier i Erbjudandet ska ske under perioden 27 november – 6 december 2019 och avse lägst 120 aktier, i jämna poster om 10 aktier dock högst 22 000 aktier. Endast en anmälan per investerare får lämnas. Anmälan är bindande. I det fall fler än en anmälningssedel per person eller firma insändes kommer enbart den senast inkomna att beaktas.

Besked om tilldelning beräknas ske omkring den 10 december 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier erhåller inte något meddelande. Likviddagen beräknas vara den 12 december 2019.

**Utspädning**
Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier i 24Storage att öka med 2 128 000 från 12 796 020 till 14 924 020, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

**Kostnader**
Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 7,8 MSEK. Kostnaderna är huvudsakligen relaterade till provisionsersättning till Arctic Securities, legal rådgivning, revisorer, presentationer av Bolaget samt tryckning och distribution av Prospektet. Inga kostnader kommer att åläggas investerare i Erbjudandet.

6) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 22 000 aktier.
7) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av fler än 22 000 aktier.

**4.2** *Bakgrund och motiv samt användning av emissionslikviden*

Erbjudandet och en notering ger 24Storage tillgång till de svenska kapitalmarknaderna och möjliggör en diversifierad bas av svenska och internationella aktieägare samt ökad varumärkeskännedom, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Styrelsen och ledningen anser även att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market blir en kvalitetsstämpel som kan ha en positiv effekt på relationen gentemot kunder, leverantörer, fastighetsförvaltare och kreditgivare.

Bolaget har för avsikt att använda nettolikviden om cirka 92,2 MSEK för att fortsätta Bolagets expansion i enlighet med 24Storage tillväxtstrategi samt stärka Bolagets finansiella ställning. Som ett led i Bolagets tillväxtstrategi och expansionsfas har Bolaget för avsikt att använda nettolikviden från Erbjudandet till att förvärva fastigheter eller mark och utveckla anläggningar för förrådsverksamhet (cirka 75 procent). Bolaget kommer därtill genom den resterande delen av nettolikviden från Erbjudandet (cirka 25 procent) att stärka Bolagets finansiella ställning och rörelsekapital för fortsatt operationell flexibilitet.

**Väsentliga intressekonflikter**
I samband med Erbjudandet tillhandahåller Arctic Securities finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, tjänster för vilka de kommer att erhålla ersättning från Bolaget. Från tid till annan kan Arctic Securities komma att tillhandahålla tjänster, inom ramen för den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Bolaget.

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB är Bolagets legala rådgivare i samband med Erbjudandet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

# GODKÄNNANDE AV FINANSINSPEKTIONEN OCH ANSVAR FÖR PROSPEKTET

## GODKÄNNANDE AV FINANSINSPEKTIONEN

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som är den behöriga svenska myndigheten enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för 24Storage som avses i Prospektet eller som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Varje investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i de aktier som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

## ANSVAR FÖR PROSPEKTET

Styrelsen för 24Storage är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer informationen i Prospektet med faktiska sakförhållandena och ingen uppgift har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Styrelsen i 24Storage består per dagen för Prospektet av styrelseordföranden Jan-Olof Backman samt styrelseledamöterna Kenneth Eriksson, Patrick Metdepenninghen, Staffan Persson, Henrik Forsberg Schoultz, Fredrik Tilander och Maria Åkrans. För fullständig information om styrelsen, se avsnittet "*Styrelse och ledande befattningshavare*".

## INFORMATION FRÅN TREDJE PART

Bolaget har anlitat Jones Lang Lasalle ("**JLL**") samt Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB ("**Bryggan**") som externt värderingsinstitut för framtagande av värderingsintyg över Bolagets förvaltningsfastigheter, se avsnitt "*Värdering av fastighetsbeståndet*". Värderingsintygen ingår i Prospektet i sin helhet och finns tillgängliga hos Bolaget, se avsnittet "*Tillgängliga dokument*".

Bolaget försäkrar att information från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. De tredjepartskällor som 24Storage har använt sig av vid upprättandet av Prospektet framgår i källförteckningen nedan. Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens samlade bedömning om inga andra grunder uttryckligen anges.

| Källa | Förkortning |
|---|---|
| https://www.boverket.se/globalassets/ publikationer/ dokument/2018/boverkets-indikatorer-december-2018.pdf | Boverket – Indikatorer december 2018 |
| https://www.boverket.se/globalassets/ publikationer/ dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf | Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025 |
| https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/ nyheter/2018/stockholm/ vad-handlar-proptech-om/. | Fastighetsägarna – Vad handlar proptech om? |
| https://www.fedessa.org/media/2143/fedessa-european-self-storage -annual-survey-2018-web.pdf | FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 |
| https://www.fedessa.org/media/2592/fedessa-european-self-storage -annual-survey-2019.pdf | FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019 |
| https://www.konj.se/download/18.243f0cbd 16c5b92c0b-027fe2/1565075558915/ Konjunkturuppdatering_augusti2019.pdf | Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget Augusti 2019 |
| https://www.konj.se/publikationer/ konjunkturlaget/konjunktur-laget/2019-10-09-hogkonjunkturen-ar-over.html | Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget Oktober 2019 |
| https://renoveringsindex.se/news/10 | Renoveringsindex - Ökad renovering i Sverige under 2018. |
| https://www.riksbank.se/globalassets/media/-rapporter/ppr/ fordjupningar/svenska/2018/hur-paverkas-hushallens-kassafloden -och-konsumtion-av-stigande-rantor-fordjupning-i-penningpolitisk -rapport-december-2018.pdf | Riksbanken - Hur påverkas hushållens kassaflöden och konsumtion av stigande räntor, fördjupning i penningpolitisk rapport december 2018? |
| https://www.riksbank.se/globalassets/media/ rapporter/rpp/svenska/2019/kronans-betydelse-for-inflationen-fordjupning-i-redogorelse-for-penningpolitiken-2018.pdf | Riksbanken - Kronans betydelse för inflationen, fördjupning i Redogörelse för penningpolitiken 2018 |
| https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/ nyheter-och pressmeddelanden/ pressmeddelanden/ 2019/ reporantan- oforandrad-pa-025-procent4/ | Riksbanken - Pressmeddelande 2019-09-05 - Reporäntan oförändrad på -0,25 procent |
| https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/ befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/ | SCB – Befolkningsstatistik 2018 |
| https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/flyttar-inom-sverige/ | SCB – Flyttar inom Sverige 2019 |
| https://www.ssasweden.com/selfstorage/ selfstorage-i-sverige/ | SSA Sweden – Self storage i Sverige |
| https://www.sis.se/api/document/preview/45250/ | Swedish Standard Institute 914222:2006 |

# BAKGRUND OCH MOTIV

24Storage är ett self storage-bolag som grundades 2015. Bolaget erbjuder sina kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet med ambition om att bli marknadsledande på den svenska marknaden. Bolaget driver och utvecklar förrådsanläggningar med fokus på direktägande framför att hyra lokal. Bolagets fastighetsportfölj värderades till cirka 1,1 miljarder SEK per den 30 september 2019 och antalet uthyrbara kvadratmeter uppgick till cirka 50 000. Per dagen för Prospektet har Bolaget 23 högkvalitativa förrådsanläggningar med över 10 000 uthyrbara förråd som med fokus på proptech möjliggör en centraliserad affärsmodell i syfte att uppnå skalbarhet. Vid nyetablering av en anläggning ökar fastighetsvärdet i takt med att anläggningens uthyrningsgrad stiger och successiv intäktsoptimering sker, vilket beräknas ske under en sexårsperiod. Därefter kan Bolaget generera ett starkt kassaflöde från anläggningen. Utvecklingen av Bolagets fastighetsbestånd ger en långsiktig värdetillväxt.

Sverige är en underetablerad marknad och 24Storage är den näst största aktören mätt i antal anläggningar i Sverige och enligt Bolaget den enda större aktören med en tydlig tillväxtagenda. Bolagets strategi är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling och stark köpkraft, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Målsättningen för Bolagets tillväxttakt är att under de kommande åren öka beståndet med tre till fem anläggningar per år vilket Bolaget har åstadkommit sedan start. Etableringarna är styrda av bästa möjliga tillgängliga geografiska läge som bedöms utifrån fastställda etableringskriterier. Förstahandsvalet består i förvärv av byggrätter för uppförande av nya byggnader enligt Bolagets beprövade koncept. Därtill sker tillväxt genom ständig optimering av de ytor som finns tillgängliga och som kan tillskapas inom befintligt bestånd.

Styrelsen och ledningen i 24Storage anser att det är en lämplig tidpunkt att bredda Bolagets aktieägarbas och ansöka om notering på Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq Stockholm AB har den 8 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller noteringskraven för Nasdaq First North Growth Market, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet, uppfylls senast första dag för handel i Bolagets aktier. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market och handeln beräknas påbörjas den 10 december 2019. Erbjudandet och en notering ger 24Storage tillgång till de svenska kapitalmarknaderna och möjliggör en diversifierad bas av svenska och internationella aktieägare samt ökad varumärkeskännedom, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Styrelsen och ledningen anser även att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market blir en kvalitetsstämpel som kan ha en positiv effekt på relationen gentemot kunder, leverantörer, fastighetsförvaltare och kreditgivare.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Erbjudandet att tillföra Bolaget cirka 100 MSEK före kostnader relaterade till Erbjudandet. Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 7,8 MSEK, vilket innebär att nettolikviden uppgår till cirka 92,2 MSEK om Erbjudandet fulltecknas. Bolaget har för avsikt att använda nettolikviden för att fortsätta Bolagets expansion i enlighet med 24Storage tillväxtstrategi samt stärka Bolagets finansiella ställning. Som ett led i Bolagets tillväxtstrategi och expansionsfas har Bolaget för avsikt att använda nettolikviden från Erbjudandet till att förvärva fastigheter eller mark och utveckla anläggningar för förrådsverksamhet (cirka 75 procent). Bolaget kommer därtill genom den resterande delen av nettolikviden från Erbjudandet (cirka 25 procent) att stärka Bolagets finansiella ställning och rörelsekapital för fortsatt operationell flexibilitet.

Inför Erbjudandet har nio investerare åtagit sig att, under vissa villkor, och till samma pris som övriga investerare, teckna totalt 1 595 744 aktier, motsvarande 75 procent av Erbjudandet till totalt värde om 75 MSEK ("**Cornerstone Investors**"). Cornerstone Investors inkluderar bland andra Adrigo Asset management AB (17 MSEK), Consensus Asset Management via tre fonder (15 MSEK), Johan Thorell via bolag (15 MSEK) och Ivar Kjellberg AB (15 MSEK). För fullständig information om Cornerstone Investors se avsnittet "*Teckningsåtaganden*".

## RÅDGIVARES INTRESSEN

Arctic Securities är finansiell rådgivare, och agerar emissionsinstitut, i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Arctic Securities (samt till Arctic Securities närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt 24Storage för vilka Arctic Securities erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Arctic Securities kommer även att vara Bolagets Certified Adviser på Nasdaq First North Growth Market.

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare åt Bolaget i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

# VERKSAMHETSBESKRIVNING OCH MARKNADSÖVERSIKT

## INTRODUKTION TILL 24STORAGE

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder sina kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. Per dagen för Prospektet har 24Storage 23 förrådsanläggningar i drift i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera av Bolagets ägare och grundare har entreprenöriell bakgrund med gedigen erfarenhet av förråds- och fastighetsbranschen. Bolaget innehade, per den 30 september 2019, cirka 9 700 förråd motsvarande totalt cirka 50 000 uthyrningsbara kvadratmeter och fler än 6 000 kunder. Organisationen bestod under perioden 1 januari - 30 september 2019 av 30 genomsnittligt heltidsanställda verksamma i de tre tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det bokförda värdet på Bolagets fastighetsportfölj uppgick per den 30 september 2019 till 1 099,2 MSEK. Under räkenskapsåret 2018 uppgick nettoomsättningen till 57,3 MSEK och under perioden 1 januari - 30 september 2019 uppgick nettoomsättningen till 52,2 MSEK.

## AFFÄRSIDÉ

24Storage erbjuder privatpersoner och företag i Sveriges tre storstadsregioner, Stockholm, Göteborg och Malmö, förvaring på ett enkelt och effektivt sätt, så kallad self storage. Verksamheten bedrivs framförallt i egna fastigheter som nyetablerats eller vidareutvecklats samt i undantagsfall via längre hyreskontrakt[1]. 24Storage kombinerar en välbeprövad self storage-modell med en fullskalig onlinehandel, proptech[2]-anpassade anläggningar och strukturerad kundbearbetning via CRM-system som möjliggör skalbarhet, vilket ger förutsättningar för lönsam tillväxt.

## AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

24Storage affärsmodell och strategi är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. I dessa regioner bedömer Bolaget att det finns en stark köpkraft. 24Storage intjäningsförmåga styrs av antalet förrådsanläggningar och intäkter från uthyrningsverksamheten, kostnader hänförliga till förrådsanläggningarna samt administrativa kostnader. Intäkterna från uthyrningsverksamheten står i direkt relation till utvecklingen av nybyggda anläggningars uthyrningsgrad parallellt som Bolagets mogna anläggningar kontinuerligt genomgår en intäktsoptimering genom expansion av fler förråd, hyreshöjningar och storleksanpassning. Utvecklingen av Bolagets fastighetsbestånd ger en långsiktig värdetillväxt. Vid nyetablering skräddarsyr Bolaget anläggningsarkitekturen efter omgivningarna och kan på så vis maximera den uthyrningsbara ytan redan på ritbordet. Efter öppnande av en anläggning ökar sedan fastighetsvärdet i takt med att anläggningens uthyrningsgrad stiger och successiv intäktsoptimering sker, vilket normalt beräknas ske över en sexårsperiod. Därefter kan Bolaget generera ett starkt kassaflöde från anläggningen.

## OPERATIONELLA MÅL

Bolagets ambition är att öppna tre till fem nya anläggningar per år.

## 24STORAGE ERBJUDANDE

### Konceptet self storage

Self storage-verksamhet innebär uthyrning av förråd till privatpersoner och företag med syfte att frigöra utrymme i hemmet eller på kontoret. Förråden hyrs vanligtvis ut tills vidare med kort uppsägningstid och förråden är säkrade med hyresgästens egna lås och, till skillnad från ett lager, har hyresvärden inte tillgång till något förråd. Hyresgästerna använder främst förråden för lagring av möbler medan företag vanligtvis förvarar säljlager, verktyg eller arkiverade dokument. 24Storage erbjuder förråd i en mängd olika storlekar, allt från små enheter (en kvadratmeter) till betydligt större enheter (18-30 kvadratmeter). Storleken på anläggningarna varierar och är vanligtvis mellan cirka 1 500 och 7 000 kvadratmeter bruttobyggnadsarea. Anläggningarna är vanligtvis fönsterfria lagerlokaler som är belägna i eller nära storstadsområden och strategiskt placerade längs med trafikleder.

### E-handelsteknik och proptech ökar kundtillgängligheten och minskar driftkostnader

Bolaget kombinerar traditionell self storage-verksamhet med en digitaliserad kundresa, vilket innebär att Bolaget möjliggör förvaring utanför hemmet till en större målgrupp. På Bolagets hemsida kan kunderna genomföra ett komplett boknings- och betalningsförfarande. Kunderna kan till exempel se lediga förråd med tillhörande 3D-modeller, få hjälp via digitala verktyg att beräkna sitt behov av förrådsstorlek samt besöka en anläggning digitalt i 3D via Google Street View. Bolaget arbetar aktivt med konverteringsoptimering av Bolagets e-handel, med fokus på den organiska tillväxten kombinerat med ständig utveckling av SEM[3] och exponering i nya digitala kanaler. Per den 30 september 2019 uppgick Bolagets e-handelsförsäljning till cirka 30 procent av den totala försäljningen med cirka 9 000 unika besökare per månad där både antalet besökare och andelen e-handelsförsäljning ökat kontinuerligt under 2019. Genom Bolagets proptech-lösning med automatiserade och uppkopplade fastigheter erhåller Bolagets kunder individuella pinkoder som tillgängliggör tillträde till anläggning och förråd dygnet runt.

Om en kund önskar att exempelvis få en översikt över avtalsförhållandena eller få tillgång till annan självservice samt säga upp sitt hyresavtal med Bolaget kan det göras via ett personligt konto (Mina Sidor) på Bolagets hemsida. Den digitala processen innebär att en kund kan genomgå hela tjänstecykeln utan att behöva ha kontakt med personalen på 24Storage.

### Bolagets kunder

Cirka 15 procent av Bolagets kunder är företag och cirka 85 procent av Bolagets kunder är privatpersoner i åldrarna 20-79 år, med en överrepresentation[4] i åldersgruppen 35-64 år. Behovet i denna kundgrupp drivs primärt av dynamiska livsförändringar som föranleder flytt eller förändrade bostadsförhållanden, som att bli sambo, flytta isär eller välkomnandet av en ny familjemedlem. Efter pensionsåldern blir det allt ovanligare att flytt till ny bostad sker.

1) Ett undantag där Bolaget har kortare hyrestid är för anläggningen i Bromma där Bolaget ingått ett rivningskontrakt som löper ut under 2020 om det sägs upp med beaktande av nio månaders uppsägningstid.
2) Proptech är en förkortning av det engelska ordet property technology som är ett samlat begrepp för olika digitaliseringslösningar kopplat till fastighetsbranschen.
3) För att attrahera befintliga och potentiella kunder är sökordsmarknadsföring, Search Engine Marketing, (SEM) ett verktyg inom digital marknadsföring.
4) Jämfört med riket och avgränsat till åldrarna 20-79 år i de län där 24Storage bedriver verksamhet.

Desto högre upp i åldrarna individer kommer, desto mer saker brukar finnas. Denna grupp utgör också en målgrupp för Bolaget inom det privata segmentet. Per dagen för Prospektet är cirka 15 procent av Bolagets kunder är företagskunder. De vanligaste segmenten i denna kundgrupp är säljare, revisorer, hantverkare och partihandlare, vilka ofta också är e-handlare.

### Ökad tillgänglighet genom en centraliserad bemanning

2018 driftsattes ett callcenter vilket har gjort att 24Storage kan erbjuda den högsta tillgängligheten av personlig kundservice jämfört med de närmaste konkurrenterna. Callcentret hanterar både försäljning och support. Bolaget erbjuder även en videokiosklösning som står på respektive förrådsanläggning för att kunna hantera nya och befintliga kunder över videosamtal. Kanaler som hanteras per dagen för Prospektet är röst och videosamtal, chatt och social media.

### Ökad kontroll och tillgänglighet genom proptech

24Storage har från dess grundande utrustat sina anläggningar med teknik för att centralt hantera och kontrollera sina anläggningar. System och funktioner som används per dagen för Prospektet är styrsystem med sensorer för att till exempel övervaka temperatur och fuktighetsgrad. Passage- och videoövervakningssystem används i stor utsträckning för att ge nya kunder visningar i anläggningen samt för att göra virtuella ronderingar.

### Samarbeten gör 24Storage starkare

Under 2018 etablerade Bolaget flera samarbetsavtal med mäklarbyråer på både lokal och nationell nivå. Samarbetena innebär att Bolagets mäklarpartners erbjuder slutkunderna flyttförvaring på den lokala 24Storageanläggningen i samband med förmedlingsuppdrag hos mäklaren. Pågående samarbeten finns i samtliga regioner där Bolaget är verksamt och antalet ökar löpande. Under 2019 har nya samarbeten etablerats med bostadsutvecklare, idrottsklubbar, båtklubbar och medlemsklubbar inom media.

### En trygg förvaringsplats

24Storage kräver i samband med ingående av hyresavtalet med kunderna att kunderna har ett försäkringsskydd för allt som förvaras i Bolagets anläggningar. Som en tilläggstjänst kan 24Storage tillsammans med en samarbetspartner erbjuda kunderna möjlighet att ansluta sig till ett av Bolaget ordnat försäkringsskydd som är skräddarsytt för förvaring utanför hemmet eftersom traditionell hemförsäkring oftast inte omfattar sådant skydd. Genom Bolagets samarbete erbjuds Bolagets kunder försäkringsskydd som omfattar exempelvis brand, vattenläckage, skadedjursangrepp och inbrott. Vid utgången av 2018 hade cirka 75 procent av Bolagets kunder valt detta tilläggsskydd.

## INVESTERINGSCYKEL FÖR SELF STORAGE

Investeringscykeln för 24Storage är uppdelad i tre faser:

- Planering och konstruktion
- Uppfyllnadsperioden
- Hyresoptimering

### Planering och konstruktion

Planeringsfasen är uppstartsarbetet och kan pågå mellan tre till åtta månader före byggstart av en ny anläggning och under perioden genomförs förarbete som analys, utvärdering, myndighetskontakter samt förvärv av byggrätter. Etableringarna är styrda av bästa möjliga tillgängliga geografiska läge som bedöms utifrån fastställda etableringskriterier. Förstahandsvalet består i förvärv av byggrätter för uppförande av nya byggnader enligt Bolagets koncept. Brist på byggbar mark i attraktiva lägen och inom acceptabel prisnivå kan dock aktualisera andra typer av etableringar inom vissa upptagningsområden. Målsättningen är att bygga anläggningar med en bruttobyggnadsarea om 3 000 – 6 000 kvadratmeter, förutsatt goda marknadsförhållanden. Kostnaderna för mark och bygg står för majoriteten av kostnaderna för upprättandet av en ny anläggning, vilket innebär att det initialt är en kapitalintensiv verksamhet. Endast i undantagsfall sker etablering via förhyrning av lokal eller fastighet.

### Uppfyllnadsperioden

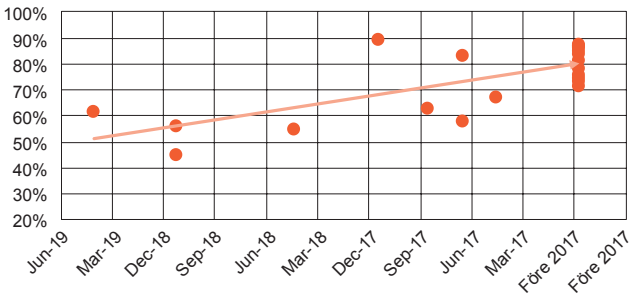
När anläggningen väl är öppnad tar det cirka fyra år innan anläggningen når en uthyrningsgrad om 80-85 procent. När ny uthyrbar yta adderas sjunker den genomsnittliga uthyrningsgraden för verksamheten i sin helhet eftersom det tar tid för en anläggning att uppnå stabil uthyrningsgrad till rätt pris. När en anläggning väl har uppnått en stabil uthyrningsgrad är den uthyrbara ytan fördelad på många hyresgäster vilket skapar stabilitet i intäktsflödena.

### Hyresoptimering

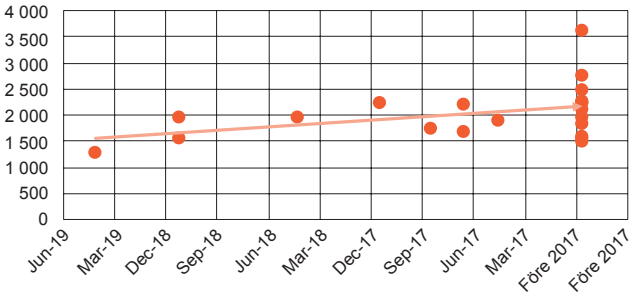
År fem och sex kan Bolaget successivt öka hyresnivåerna och anläggningarnas uthyrningsgrad ökar för att nå drygt 90 procent vilket anses optimalt eftersom det bör finnas kapacitet att möta efterfrågan från nya kunder. Därefter är anläggningen att betrakta som mogen. Vidare kan Bolaget optimera den uthyrbara ytan i fastigheten genom ombyggnationer där nya och tidigare outnyttjade ytor byggs om och bildar ny förrådsyta.

I graferna nedan framgår uthyrningsgrad och hyresnivå per den 30 september 2019 för Bolagets fastighetsportfölj i förhållande till hur länge anläggningarna har varit öppnade. Anläggningarnas uthyrningsgrad ökar med tiden och i takt med en förbättrad uthyrningsgrad har Bolaget möjlighet att öka hyresnivån. Skillnaderna i hyresnivå kan också förklaras av geografiskt läge.

### Öppningsdatum och beläggningsgrad




### Öppningsdatum och hyresnivå



### Anställda

24Storage har sitt huvudkontor i Stockholm och hade under perioden 1 januari - 30 september 2019 motsvarande 30 genomsnittligt heltidsanställda. 24Storage anser sig ha en effektiv organisation som, i linje med Bolagets tillväxtstrategi, har stärkts de senaste åren. I tabellen nedan presenteras en översikt över Bolagets utveckling av antalet anställda från 2017 till den 30 september 2019 fördelat mellan moderbolaget och dotterbolagen.

| Fördelning (genomsnittligt heltidsanställda) | 30 sep 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Moderbolaget | 10 | 13 | 12 |
| Dotterbolagen | 20 | 22 | 16 |
| **Koncernen** | **30** | **35** | **27** |

## FASTIGHETSBESTÅND

### Översikt

24Storage fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2019 av 22 förrådsanläggningar i drift med totalt cirka 9 700 antal förråd motsvarande cirka 50 000 kvadratmeter uthyrbar area. Varje anläggning har i genomsnitt en uthyrningsbar yta om cirka 2 300 kvadratmeter. Därutöver äger Bolaget ett antal projektfastigheter.

Det totala värdet av Bolaget fastighetsbestånd uppgick vid utgången av 2018 till 989,2 MSEK, en ökning med 226,4 MSEK sedan föregående år. Per den 30 september 2019 uppgick värdet på Bolagets fastighetsbestånd till 1 099,2 MSEK.[5] Under perioden 1 januari 2017 – 30 september 2019 har Bolagets bestånd ökat med 13 anläggningar och den uthyrbara arean har ökat med cirka 30 000 kvadratmeter.

### Förrådsanläggningar

24Storage hyr ut olika typer av förråd som varierar i storlek från en upp till 30 kvadratmeter. Ett litet förråd (en kvadratmeter) rymmer normalt 15 flyttlådor medan ett stort förråd (18 kvadratmeter) rymmer betydligt mycket mer. Antalet förråd varierar mellan de olika fastigheterna och den vanligaste förrådstypen som hyrs ut är 4,5 kvadratmeter.

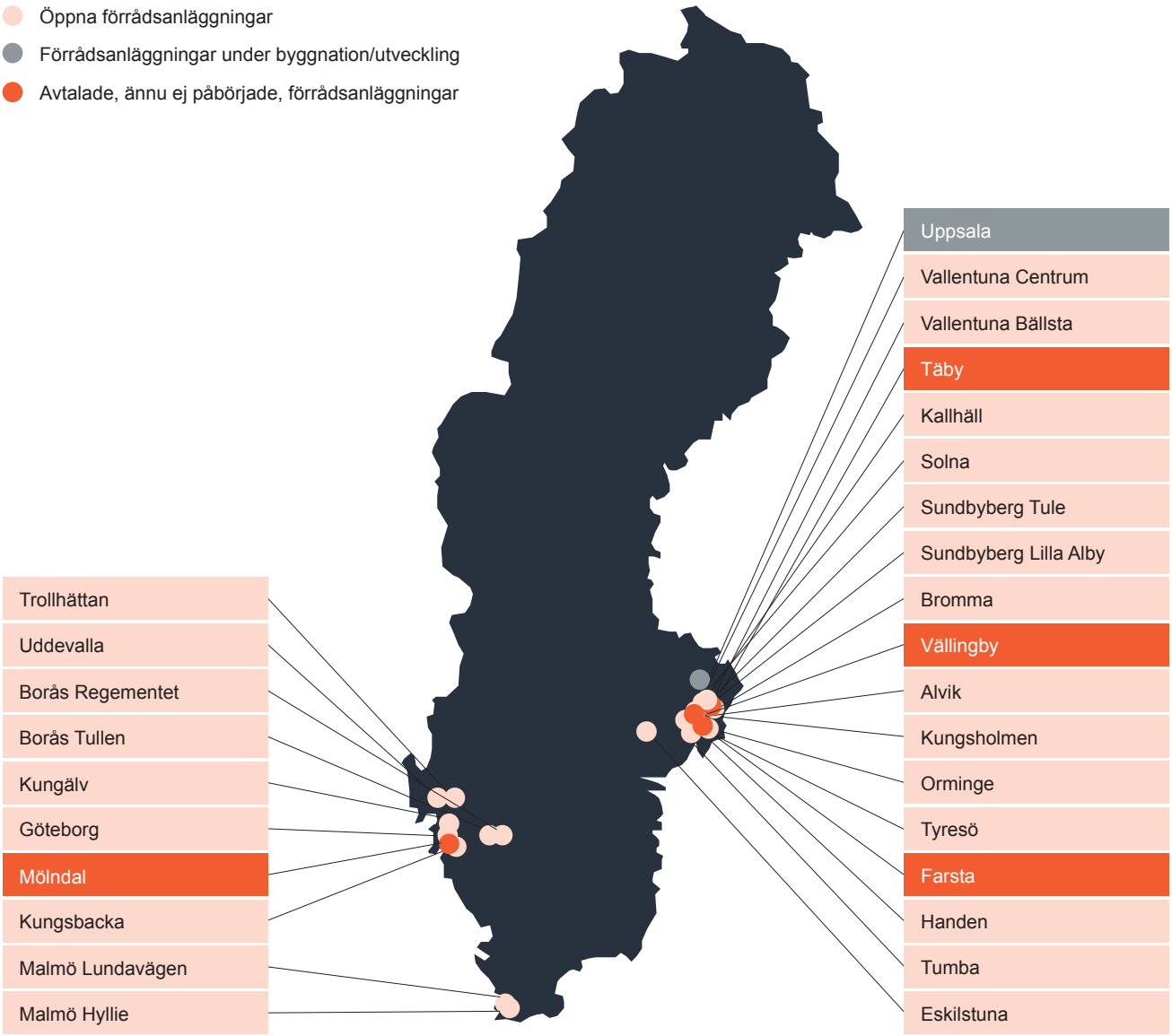
Bolaget bedriver sin verksamhet huvudsakligen i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Regionerna har per dagen för Prospektet följande innehavsfördelning:

- **Stockholmsregionen:** 14 anläggningar med 5 237 förråd.
- **Göteborgsregionen:** Sju anläggningar med 3 827 förråd.
- **Malmöregionen:** Två anläggningar med 1 061 förråd.

Bolaget har, förutom de befintliga öppnade anläggningarna, även två anläggningar som planeras att öppnas under 2020, en i Uppsala och en i Vällingby. I bilden nedan ges en överblick över den geografiska fördelningen av Bolagets öppnande förrådsanläggningar, förrådsanläggningar under byggnation/utveckling samt förrådsanläggningar som är avtalade men ännu ej påbörjade.

5) Bolagets fastighetsbestånd värderades per den 30 juni 2019 av externt värderingsinstitut, se avsnittet ”Värdering av fastighetsbeståndet”

I bilden nedan ges en överblick över den geografiska fördelningen av Bolagets öppnande förrådsanläggningar, förrådsanläggningar under byggnation/ utveckling samt förrådsanläggningar som tillkommer framöver.



**Fastighetsportfölj**

I nedan tabell redovisas en förteckning över Bolagets fastighetsportfölj per dagen för Prospektet. Efter den 30 september 2019 har Bolaget öppnat en anläggning i Göteborgsregionen (Borås Regementet).

| Benämning | Fastighet | Adress | Antal förråd | Uthyrbar yta |
|---|---|---|---|---|
| Stockholmsregionen | | | | |
| Alvik | Stockholm Spiselhällen 3 | Drottningholmsvägen 195 | 504 | 1 943 |
| Bromma | Hyresavtal | Karlsbodavägen 2 | 206 | 744 |
| Eskilstuna | Eskilstuna Väduren 20 | Langsgatan 3 | 256 | 1 277 |
| Handen | Haninge Söderby 1:752 | Träffgatan 7 | 714 | 3 573 |
| Kallhäll | Järfälla Kallhäll 9:44 | Skarprättarvägen 26 | 698 | 3 758 |
| Kungsholmen | Hyresavtal | Wargentingsgatan 7 | 122 | 348 |
| Orminge | Nacka Lännersta 11:88 | Telegramvägen 48 | 650 | 3 186 |
| Solna | Hyresavtal | Brahevägen 3-5 | 428 | 1 929 |
| Sundbyberg Tule | Hyresavtal | Skogsbacken 2 | 123 | 449 |
| Sundbyberg Lilla Alby | Brf-andel | Albygatan 123 | 318 | 1 012 |
| Tumba | Botkyrka Vargen 13 | Länsmansvägen 15 | 183 | 1 176 |
| Tyresö | Tyresö Bollmora 2:591 | Siklöjevägen 5 | 417 | 1 826 |
| Vallentuna Bällsta | Vallentuna Bällsta 5:211 | Fågelsångsvägen 5 | 257 | 1 184 |
| Vallentuna Centrum | Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160 | Olsborgsvägen 13 | 361 | 2 482 |
| **Summa Stockholmsregionen** | | | **5 237** | **24 887** |
| Göteborgsregionen | | | | |
| Borås Regementet (öppnade 1 nov 2019) | Borås Lärkträdet 6 | Göteborgsvägen 25 | 418 | 2 624 |
| Borås Tullen | Borås Testaren 3 | Teknikgatan 5 | 201 | 1 111 |
| Hisings Backa | Göteborg Backa 21:24 | Exportgatan 31A | 700 | 4 331 |
| Kungsbacka Hede | Kungsbacka Hede 9:29 | Göteborgsvägen 180 | 331 | 2 154 |
| Kungsbacka Varla[6] | Kungsbacka Varla 14:5 | Magasinsgatan 12B | 420 | 2 756 |
| Kungälv | Kungälv Perrongen 8 | Västra Porten 2 | 674 | 3 250 |
| Trollhättan | Trollhättan Baljan 1 | Betongvägen 13 | 763 | 4 138 |
| Uddevalla | Uddevalla Kuröd 4:64 | Schillers väg 1 | 320 | 1 902 |
| **Summa Göteborgsregionen** | | | **3 827** | **22 266** |
| Malmöregionen | | | | |
| Malmö Centrum | Malmö Skjutstallslyckan 22 | Lundavägen 54 | 767 | 4 499 |
| Malmö Hyllie | Malmö Sminkören 1 | Axel Danielssons väg 277 | 294 | 1 745 |
| **Summa Malmöregionen** | | | **1 061** | **6 244** |
| **Totalt** | | | **10 125** | **53 397** |

6) Kungsbacka Varla redovisas till samma anläggning som Kungsbacka Hede.

## VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

### Värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandena har upprättats av Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB (”**Bryggan**”) med kontorsadress: Vasagatan 15-17, 111 20 Stockholm, samt Jones Lang Lasalle (”**JLL**”) med kontorsadress: Birger Jarlsgatan 25, 111 81 Stockholm. Bryggan och JLL har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Efter att värderingsutlåtandet utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum. Sådan information som hämtats från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Totalt marknadsvärde för beståndet av förvaltningsfastigheter

Bryggans bedömning av marknadsvärdet för Bolagets projektfastigheter, per den 30 september, uppgick till 126,7 MSEK. JLL:s bedömning av marknadsvärdet för öppna anläggningar uppgick per den 30 juni 2019 till 933,2 MSEK och en övrig förvaltningsfastighet värderades per 31 december 2018 till 14,6 MSEK motsvarande totalt 1 074,5 MSEK. Det totala bokförda värdet för förvaltningsfastigheterna i Koncernens balansräkning per den 30 september 2019 uppgick till 1 099,2 MSEK. Skillnaden är främst hänförlig till IFRS 16 justeringar för hyresavtal om 22,5 MSEK, nedlagda investeringar i nya, tidiga projekt om 0,9 MSEK samt investeringar i befintliga fastigheter efter värderingstidpunkterna om 1,3 MSEK.

## VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Bryggan

# VÄRDEINTYG

På uppdrag av 24 Storage AB, genom Johan Forssman, har Bryggan Fastighetsekonomi bedömt marknadsvärdet av fem projektfastigheter. Värdetidpunkt är 2019-09-30.

De fem fastigheterna är alla upplåtna med äganderätt. Fastigheterna är belägna i kommunerna Täby (Sotaren 2), Vallentuna (Vallentuna-Åby 1:160), Uppsala (Fyrislund 11:1), Borås (Lärkträdet 6) och Mölndal (Pelargonian 8).

Värderingsobjekten utgörs av projektfastigheter där två av objekten utgörs av mark, ett objekt är helt färdigställt, för ett objekt pågår uppförande av ny byggnad och för ett objekt finns en äldre lagerbyggnad som ska byggas om och anpassas för bolagets verksamhet.

Bryggan Fastighetsekonomi har åsatt ett separat marknadsvärde för respektive värderingsobjekt. Värdebedömningen i detta värdeintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderaren Bengt Wedin vilken har rätt kvalifikationer och tillräcklig marknadskännedom för den aktuella objektstypen.

Detta värdeintyg är upprättad med beaktande av ESMA:s (ESMA/2013/319) uppdatering av CESR:s rekommendationer avseende prospektförordningen 809/2004.

### Metodik

Marknadsvärdena har bedömts med utgångspunkt från en ortsprisjämförelse för obebyggd mark samt med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt för respektive objekt.

Värdebedömningarna är upprättade i enlighet med de riktlinjer som anges för av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

### Underlag

I samband med uppdraget har från fastighetsägaren erhållits information om storleken på de nedlagda investeringar som utförts samt tidplan mm för projektens färdigställande. Samtliga objekt har inspekterats under september 2019.

### Värdebedömning

Härmed intygas att marknadsvärdet av de fem projektfastigheterna vid värdetidpunkten 30 september 2019 har bedömts uppgå till;
**126 674 000 kronor** (Etthundratjugosex miljoner sexhundrasjuttiofyra tusen kronor).

Stockholm 2019-10-21
Bryggan Fastighetsekonomi

Bengt Wedin

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
VASAGATAN 15-17, SE-111 20 STOCKHOLM
TELEFON 08-545 25 990
TELEFON BENGT WEDIN 070-347 92 90
stockholm@bryggan.se

MALMÖBRYGGAN
TELEFON 040-17 09 49

GÖTEBORGSBRYGGAN
TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN
TELEFON 023-125 00

ORG.NR 556484-4628

# Värdeintyg

24Storage AB ('24Storage') har i oktober 2019 instruerat JLL Sverige att tillhandahålla ett värdeintyg avseende en portfölj bestående av 22 Self-Storage anläggningar belägna runtom i Sverige samt ett separat värde för en anläggning i Botkyrka.

JLL Sverige har tidigare värderat dessa anläggningar och har besiktigat alla anläggningarna såväl internt som externt vid olika tidpunkter under perioden 2017 - 2019. Som en del av denna värdering kommer vi att besiktiga majoriteten av dessa anläggningar igen under perioden oktober och november 2019.

JLL har även blivit instruerade att rapportera det sammanlagda värdet av de ingående anläggningarna i portföljen fördelat per typ av innehav; dvs om anläggningen innehas med äganderätt eller hyresrätt. Vi kommer att inkludera en sammanställning per typ av innehav för respektive anläggning som bilaga till detta värdeintyg. Med undantag för Botkyrka Vargen 12, noterar vi att alla anläggningars värde rapporteras med värdetidpunkt den 30 juni 2019. För Botkyrka Vargen 12 gäller värdetidpunkten den 31 december 2018. För alla berörda anläggningar ligger värdetidpunkten inom 12 månader från dagen för publicering av detta värdeintyg.

Detta värdeintyg anger det totala värdet av portföljen som det sammanlagda totala marknadsvärdet för varje enskild anläggning värderat individuellt och det totala värdet beaktar därför inte någon form av portföljpremie eller -rabatt, vilket kan vara tillämpligt vid försäljning av en portfölj av anläggningar.

## ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värdering och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vi har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värdering är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingen uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för en konsekvent implementering av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande implementeringen av Prospectus Directive.

## Värderingsantaganden

Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Inom JLL lagrad marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade 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 vi även har tagit hänsyn 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 individuellt värderingsobjekt utgör det bedömda marknadsvärdet.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

## Sammantagen värdebedömning

### Self-Storage portfölj, Sverige (22 anläggningar)

Med hänsyn till det som nämnts ovan, anser vi att det totala sammanlagda marknadsvärdet för portföljen om 22 värderingsobjekt, vilka listas i bilaga 1 (16 fastigheter som innehas med äganderätt, 1 fastighet som innehas med tomträtt, 1 bostadsrättslokal som innehas med äganderätt samt 4 stycken hyresrättslokaler), per den 30 juni 2019 är:

**933 175 000 kr**
**(Nio Hundra Trettiotre Miljoner Ett Hundra Sjuttiofem Tusen Svenska Kronor)**

### Botkyrka Vargen 12, Sverige (En anläggning)

Med hänsyn till det som nämnts ovan, anser vi att marknadsvärdet för Botkyrka Vargen 12, vilken innehas med äganderätt, per 31 december 2018 är:

**14 600 000 kr**
**(Fjorton miljoner Sex Hundra Tusen Svenska Kronor)**

Clive Drury MRICS
Director, Valuations
Stockholm, Sverige

RICS Registered Valuer (Sverige)

Ollie Saunders MRICS
Lead Director, Alternatives
London, Storbritannien

RICS Registered Valuer (Storbritannien)

**Stockholm, 8 November 2019**

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

# Bilaga 1 – Sammanställning anläggning per typ av innehav

Nedan fördelning visar de 22 anläggningar som ingår i 24Storage Self-Storage Portfölj i Sverige och hur dessa anläggningar innehas. Därtill visas anläggningen Botkyrka Vargen 12 och dess typ av innehav.

| # | Fastighetsbeteckning | Läge | Adress | Typ av innehav |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Göteborg, Backa 21:24 | Göteborg | Exportgatan 31A | Äganderätt |
| 2 | Kungsbacka, Varla 14:5 | Kungsbacka | Magasinsgatan 12B | Äganderätt |
| 3 | Kungsbacka, Hede 9:29 | Kungsbacka | Göteborgsvägen 180 | Äganderätt |
| 4 | Kungälv, Perrongen 8 | Kungsälv | Västra Porten 2 | Äganderätt |
| 5 | Borås, Testaren 3 | Borås | Teknikgatan 5 | Äganderätt |
| 6 | Trollhättan, Baljan 1 | Trollhättan | Betongvägen 13 | Äganderätt |
| 7 | Uddevalla, Kuröd 4:64 | Uddevalla | Schillers väg 1 | Äganderätt |
| 8 | Malmö, Skjutsstallslyckan 22 | Malmö | Lundavägen 54 | Äganderätt |
| 9 | Eskilstuna, Väduren 20 | Eskilstuna | Langsgatan 3 | Äganderätt |
| 10 | Del av BRF Sparven | Sundbyberg | Skogsbacken 2 | Hyresrätt |
| 11 | Del av BRF Järnvägsmannen | Kungsholmen | Wargentinsgatan 7 | Hyresrätt |
| 12 | Del av BRF Fåran 6 and Formen 11 | Solna | Slottsvägen 7, 14, Brahevägen 3-5 | Hyresrätt |
| 13 | Del av BRF Klippan 22 | Sundbyberg | Albygatan 123 | Äganderätt (1) |
| 14 | Järfälla, Kallhäll 9:44 | Kallhäll | Skarprättarvägen 26 | Äganderätt |
| 15 | Nacka, Lännersta 11:88 | Orminge | Telegramvägen 48 | Äganderätt |
| 16 | Tyresö, Bollmora 2:591 | Tyresö | Siklöjevägen 5 | Äganderätt |
| 17 | Haninge, Söderby 1:752 | Handen | Träffgatan 7 | Äganderätt |
| 18 | Botkyrka, Vargen 13 | Tumba | Länsmansvägen 15 | Äganderätt |
| 19 | Vallentuna, Bällsta 5:211 | Vallentuna | Fågelsångsvägen 5 | Äganderätt |
| 20 | Stockholm, Spiselhällen 3 | Alvik | Drottningholmsvägen 195 | Äganderätt (2) |
| 21 | Del av Stockholm, Valsverket 10 | Bromma | Karlsbodavägen 2 | Hyresrätt (3) |
| 22 | Malmö, Sminkösen 1 | Hyllie | Axel Danielsson Väg 277 | Äganderätt |
| **Dessutom:** | | | | |
| 23* | Botkyrka, Vargen 12 | Tumba | Brinkvägen 2 | Äganderätt |

(1). Bostadsrättslokal, ej hel fastighet.
(2). Innehas med tomträtt.
(3). Hyresrätt. Fastigheten upplåten med tomträtt. Tomträtten innehas av extern part.

# Bilaga 2 – Värdesammanställning per typ av innehav

Vi har blivit instruerade att tillhandahålla en värdesammanställning som illustrerar fördelning av värde mellan anläggningar som innehas med äganderätt samt anläggningar som innehas med hyresrätt.

Portföljen består av 22 anläggningar, varav 18 anläggningar innehas med äganderätt (varav 16 utgör hel fastighet, en (1) utgör en tomträtt, en (1) utgör en bostadsrättslokal) med ett totalt värde om 914,5 Mkr, vilket utgör ungefär 98% av portföljens totala värde och 93,4% av portföljens totala area.

De återstående fyra (4) anläggningarna innehas med hyresrätt och motsvarar ett totalt värde om cirka 18,7 Mkr, vilket motsvarar 2% av portföljens totala värde och 6,6% av portföljens totala area.

Anläggningen, Botkyrka, Vargen 12, har värderats och redovisas separat längst ned i tabellen nedan. Anläggningen innehas med äganderätt och har ett marknadsvärde om 14,6 Mkr.

Se tabellen nedan för en detaljerad uppdelning:

| Typ av innehav | Antal anläggningar | Marknadsvärde (kr) | Area (MLA) | Värde per kvm | % värde | % area |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Äganderätt | 18 | **914 450 000 kr** | 48 771 kvm | 18 750 kr | 98% | 93,4% |
| Hyresrätt | 4 | **18 725 000 kr** | 3 467 kvm | 5 401 kr | 2% | 6,6% |
| **Total** | 22 | **933 175 000 kr** | 52 238 kvm | 17 864 kr | 100% | 100% |
| Dessutom (äganderätt): | | | | | | |
| Botkyrka Vargen 12 | 1 | **14 600 000 kr** | 1 347 kvm | 10 839 kr | - | - |

## 24STORAGE DEL I SAMHÄLLSBYGGANDET

### Inledning

Nya bostäder uppförs ofta med litet eller inget förvaringsutrymme. Åttio- och nittiotalister har en aktiv livsstil som inte sällan kräver kringutrustning. Bostadsprisutvecklingen och penningpolitiska beslut har vidare gjort att förutsättningarna för att kunna köpa en större lägenhet, och därmed större lagringsutrymmen, har minskat. Nya behov öppnar upp för nya tjänster. Med förvaring utanför hemmet anser Bolaget att det löser många familjers problem; de som inte har råd att köpa större lägenhet eller hus, de som behöver optimera sitt befintliga boende för exempelvis utökning av familjen, eller de som behöver separera. Genom Bolagets tjänster har alla möjlighet att hyra extra förvaring utanför hemmet för en mindre kostnad. Bolagets tjänster får en allt mer central roll i stadens infrastruktur och är en av lösningarna för att möta den ökande efterfrågan på bostäder. 24Storage anläggningsarkitektur är anpassningsbar till omgivningen och när Bolaget ges möjlighet bidrar Bolaget gärna till fördelar för de närboende. 24Storage anläggningar kan exempelvis fungera som bullerskärm mellan motorväg och boendeområde eller fungera som upplyst gångpassage för en säkrare närmiljö.

### 24Storage värderingar genomsyrar hela byggprocessen

Med samlad branschkunskap och kompetens inom fastighetsbranschen har 24Storage etablerat en kvalitativ upphandlingsprocess. Bolaget handplockar sina leverantörer efter noggrann upphandling och kräver legitimering via ID06[7] av dem som vistas på Bolagets byggarbetsplatser. När 24Storage förvärvar obebyggd mark får Bolaget möjligheten att upprätta en anläggning utefter omgivningens förutsättningar. Bolaget lägger stor vikt vid materialval och beräknar åtgången för att undvika spill. När Bolaget förvärvar fastigheter med befintliga byggnader kan Bolaget konvertera dessa eller riva och bygga nytt beroende på vad som är effektivast och mest hållbart. Oavsett om Bolaget uppför en ny anläggning, bygger om eller ytoptimerar en befintlig byggnad har Bolaget en hög grad av egen närvaro, för att säkerställa hög kvalitet i byggprocessen och god arbetsmiljö på plats. Underentreprenörer förbinder sig bland annat att följa gällande branschregler för arbetsmiljö på byggarbetsplatser, AFS. Det gör att Bolaget ökar kontrollen och minskar risken för att samarbeta med underleverantörer som inte delar 24Storage värderingar eller inte agerar i enlighet med Bolagets riktlinjer.

### Hög säkerhet med modern teknik

24Storage strävar efter en hög säkerhet på Bolagets anläggningar och det är en självklarhet att Bolagets kunder, medarbetare och närboende i området ska kunna känna sig trygga. 24Storage smarta anläggningar är utrustade med högteknologiska övervakningssystem och tekniken innefattar realtids videoövervakning med inspelningsfunktionalitet dygnet runt. 24Storage kunder kan därmed känna sig säkra i entréer, hissar, korridorer och närliggande miljö oavsett tillträdestid. 24Storage kunder och medarbetare har personliga pinkoder för tillträde till anläggningsområden, dörrsystem och hissar. På det här sättet adderar Bolaget ett extra lager trygghet för att försvåra mot intrång. Vid något tillfälle har Bolaget kontaktats av representanter från rättsväsendet som tagit hjälp av Bolagets teknik för att utreda misstänkt brottslighet.

## FINANSIERING AV VERKSAMHETEN

### Väsentliga förändringar av 24Storage låne- och finansieringsstruktur sedan 30 september 2019 fram till dagen för Prospektet

Den 20 november 2019 ingick Bolaget ett reviderat revolverande låneavtal med befintlig kreditgivare för en utökning av kreditlimit från 300 MSEK till 350 MSEK. Detta avtal beskrivs närmare i avsnittet ”*Väsentliga avtal*”.

Utöver ovan har det, efter den 30 september 2019 fram till dagen för Prospektet, inte skett några väsentliga förändringar avseende 24Storage låne- och finansieringsstruktur.

### Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Bolaget finansierar sina fastighetsinvesteringar genom banklån i svenska banker med säkerhet i form av pantsättning av fastighet eller aktier i dotterbolag samt eget kapital. Per dagen för Prospektet har Koncernen ingått avtal avseende planerade förvärv av två fastigheter i Vällingby och Farsta om totalt cirka 47 MSEK. Dessa avtal beskrivs närmare i avsnittet ”*Väsentliga avtal*”.

Bolaget har, utöver ovan, inga andra väsentliga pågående investeringar eller gjort några andra fasta åtaganden om väsentliga framtida investeringar. Bolaget har dock, i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”*Bakgrund och motiv*”, en uttalad tillväxtstrategi och en expansionsfas som kommer fullföljas efter genomförandet av Erbjudandet.

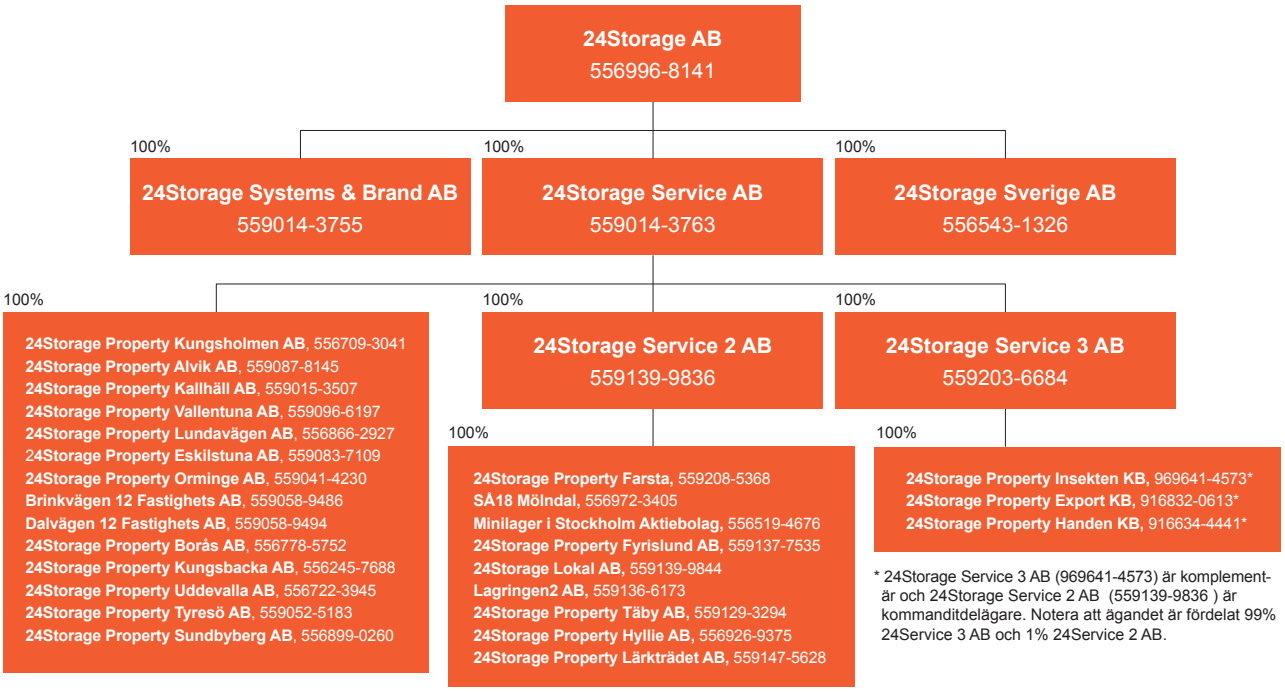
Utöver ovan har 24Storage, efter den 30 september 2019 fram till dagen för Prospektet, inte gjort några investeringar som bedöms vara av väsentlig karaktär.

7) ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen och koppla varje person till en arbetsgivare. ID06 har flera användningsområden såsom närvaroregistrering i elektronisk personalliggare, digitalisering av utbildningsbevis, företagskontroll och inpasserings- och låsfunktioner.

## KONCERNEN

### Legal koncernstruktur

24Storage AB (publ) är moderbolag i en koncern med 31 helägda dotterbolag per dagen för Prospektet. Se nedan koncernskiss som visar en överblick över Koncernen.




## ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

24Storage AB (publ), org.nr. 556996-8141, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 9 december 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 17 december 2014. Bolagets företagsnamn (tillika handelsbeteckning) är 24Storage AB och registrerades vid Bolagsverket den 22 januari 2015. 24Storage har säte i Stockholms kommun, Stockholms län, Sverige, och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Identifieringskoden för juridiska personer (LEI) avseende 24Storage är 984500C81C11A655A198.

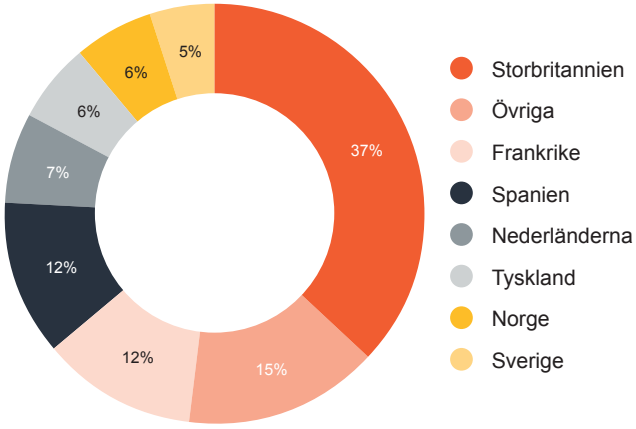
24Storage huvudkontor och besöksadress är Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm och telefonnummer till Bolaget är +46 10 494 97 00. 24Storage hemsida är www.24storage.se. Observera att information på 24Storage hemsida inte utgör en del av Prospektet, såvida informationen inte införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”.

## MARKNADSÖVERSIKT

### Bakgrund och global utblick

Self storage-anläggningar dök upp i USA på 1960-talet och sedan dess har branschen vuxit rejält. Det dröjde till 1980-talet innan self storage-anläggningar kom till Sverige, med första etableringen i Stockholmsregionen. År 2018 fanns det drygt 54 000 anläggningar i USA och 0,872 uthyrbara kvadratmeter per capita.[8] I Sverige estimeras antalet anläggningar under 2019 till 206 stycken motsvarande 0,048 uthyrbara kvadratmeter per capita vilket är betydligt lägre än i USA.[9] Samtidigt uppgick motsvarande siffror i Europa till 4 290 anläggningar och 0,02 uthyrningsbara kvadratmeter per capita. Sverige är den sjunde största marknaden i Europa med en andel om 5 procent mätt i antal anläggningar och branschen har fortsatt växa stadigt i Sverige.[9] Tillväxten drivs både av större välkända aktörer med anläggningar på flertalet orter och mindre företag som vill bredda sin verksamhet med self storage.

Figuren nedan ger en överblick över fördelning av anläggningar på de sju största marknaderna i Europa år 2019.




Det finns flera anledningar till att allt fler privatpersoner och företag använder sig av self storage. För privatpersoner är det främst sociala faktorer som exempelvis flytt, äktenskap och skilsmässa vilket beskrivs närmare under avsnittet "*Drivkrafter för förrådsuthyrning*". För företag är self storage praktiskt för till exempel arkivering, lagerhållning eller kontorsutrustning. Medvetenheten om self storage har också ökat tack vare att många anläggningar är väl synliga i anslutning till stora trafikleder och på strategiska platser i större städer.

### Inledning

Self storage är en bra lösning när en person behöver frigöra utrymme hemma eller på kontoret. Med self storage hyr en kund ett eget utrymme att lagra sina saker i, för kortare eller längre tid och av personliga eller affärsmässiga skäl. Nyare anläggningar finns i allt högre grad i storstadsområden för att minska problematiken med platsbrist och trångboddhet inne i storstäder. Self storage skapar flexibilitet genom att en kund exempelvis ska kunna komma in i sitt förvaringsutrymme med sin personliga kod samt att förrådet är tillgängligt sju dagar i veckan (anläggningarnas öppettider varierar och beror oftast på operatörens affärsidé). Säkerheten är hög tack vare att vissa self storage-anläggningar kan ha säkerhetsvakter, andra kan vara helt obemannade anläggningar med tillgänglighet dygnet runt, utrustade med kameror, larm och elektroniska grindar. Hyreskostnaden beror vanligtvis på förrådets storlek, plats och typ av anläggning. Utöver detta tillhandahåller många operatörer även en rad olika tillbehör och tjänster till sina hyresgäster som exempelvis försäljning av flyttkartonger, lås och förpackningsmaterial som underlättar processen för att flytta varor på ett enkelt sätt. Tjänster kan också inkludera transporttjänster och tillhandahållande av släpvagn. Många av dessa tjänster erbjuds i samarbete med tredjepartsleverantörer.

### Makroekonomiska faktorer som påverkar self storage-marknaden i Sverige

*Inledning*

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

*Konjunkturläget*

Enligt Konjunkturinstitutet är den svenska ekonomin inne i en tydlig avmattningsfas och högkonjunkturen ebbar gradvis ut 2019 och blir balanserad 2020.[10] Svensk BNP minskade det andra kvartalet 2019 med 0,1 procent. De senaste fyra kvartalen har BNP ökat med sammantaget 1,4 procent i kalenderkorrigerade termer, vilket är en relativt svag utveckling i ett historiskt perspektiv. Den svaga BNP-utvecklingen det andra kvartalet förklaras till stor del av att de fasta bruttoinvesteringarna minskade med över 1 procent. Dessutom ökade hushållens konsumtion något långsammare under det andra kvartalet. Utrikeshandeln utvecklades också något svagare än väntat och både exporten och importen föll tillbaka något under andra kvartalet 2019. Den globala BNP-tillväxten bromsar in något 2019 och världshandeln utvecklas relativt svagt. Den svaga världshandelstillväxten är delvis en följd av handelskonflikterna mellan USA och delar av omvärlden. Hot om ytterligare höjda tullar från amerikansk sida, brexit och konflikten mellan Iran och delar av omvärlden skapar osäkerhet och försämrar tillväxtutsikterna på ett globalt plan, inte minst i Europa.[11]

*Påverkan på och effekter av inflation*

Riksbanken har sedan 1993 haft ett inflationsmål på cirka 2 procent per år. Under 2016 hade Sverige en inflation på 1 procent, 2017 1,8 procent och 2018 2,0 procent. I början av 2019 har Sverige haft en inflation på cirka 2 procent. Inflationstakten kan till viss del påverkas av penningpolitiska åtgärder. Riksbanken har under de senaste åren låtit reporäntan vara negativ för att kunna nå inflationsmålet på 2 procent. Per dagen för Prospektet är reporäntan -0,25 procent och nästa höjning väntas, enligt Riksbanken, ske under slutet av 2019 eller i början av 2020.[12] Bankernas räntor på marknaden påverkar i sin tur bolag som äger fastigheter och konsumenternas agerande på bostadsmarknaden, vilket i sin tur påverkar tillväxtmöjligheterna för bolag som äger fastigheter och efterfrågan på self storage. Den låga räntenivån och höga ekonomiska tillväxten som har varit under de senaste åren har möjliggjort en ökad köpkraft och betalningsförmåga för konsumenter på bostadsmarknaden och ett ökat byggande av bostäder från fastighetsbolagens sida. Enligt Riksbankens prognos kommer

8) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018.
9) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019.
10) Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget Oktober 2019.
11) Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget Augusti 2019.
12) Riksbanken - Pressmeddelande 2019-09-05 - Reporäntan oförändrad på -0,25 procent.

reporäntan att höjas med cirka 1,5 procentenheter under de kommande tre åren. Detta förväntas dämpa hushållens disponibla inkomster med 1,3 procent. Riksbanken anser att effekterna på hushållens totala konsumtion väntas bli relativt begränsade, bland annat eftersom hushållen i viss mån har tagit höjd för de kommande räntehöjningarna.[13] Förändringar i kronkursen kan påverka både inflationen och realekonomin. Under 2018 bedöms kronan ha varit på en svagare nivå än vad som är långsiktigt normalt. Riksbankens analys tyder på att detta har bidragit till att inflationen i Sverige hållit sig kring målet på 2 procent. Att kronan har försvagats beror huvudsakligen på en kombination av förväntningar om en mer expansiv penningpolitik i Sverige och en ökad oro på de internationella finansiella marknaderna. Kronkursen påverkar export och import av varor från andra länder med andra valutor. Hur starkt det omedelbara sambandet är mellan växelkursen och importpriser i svenska företag kan bland annat bero på om det importerande företaget har ett kontrakterat pris i utländsk valuta eller i kronor. Om priset är kontrakterat i utländsk valuta medför en förändring i kronkursen omedelbart en förändring i importpriset i kronor.[14]

*Ökning av mindre bostäder i storstadsregionerna*

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt (BRP) som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av 1–2 personer. På nationell nivå bedömer Boverket att behovet av nya bostäder mellan 2018 och 2025 är i genomsnitt cirka 67 000 årligen över hela perioden. Eftersom befolkningsökningen i olika regioner varierar är detta behov dock ojämnt fördelat. Med hänsyn tagen till detta, och att det latenta behov som uppstått sedan 2012 genom ett för lågt byggande i förhållande till befolkningsutvecklingen, bedömer Boverket att 93 000 bostäder per år behöver tillkomma fram till och med 2020, med ett årligt behov om drygt 51 000 bostäder under resterande del av prognosperioden, det vill säga från 2020 till 2025. Förklaringen till de höga nivåerna är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och att de senaste årens nybyggnationer inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.[15]

**Drivkrafter på self storage-marknaden**

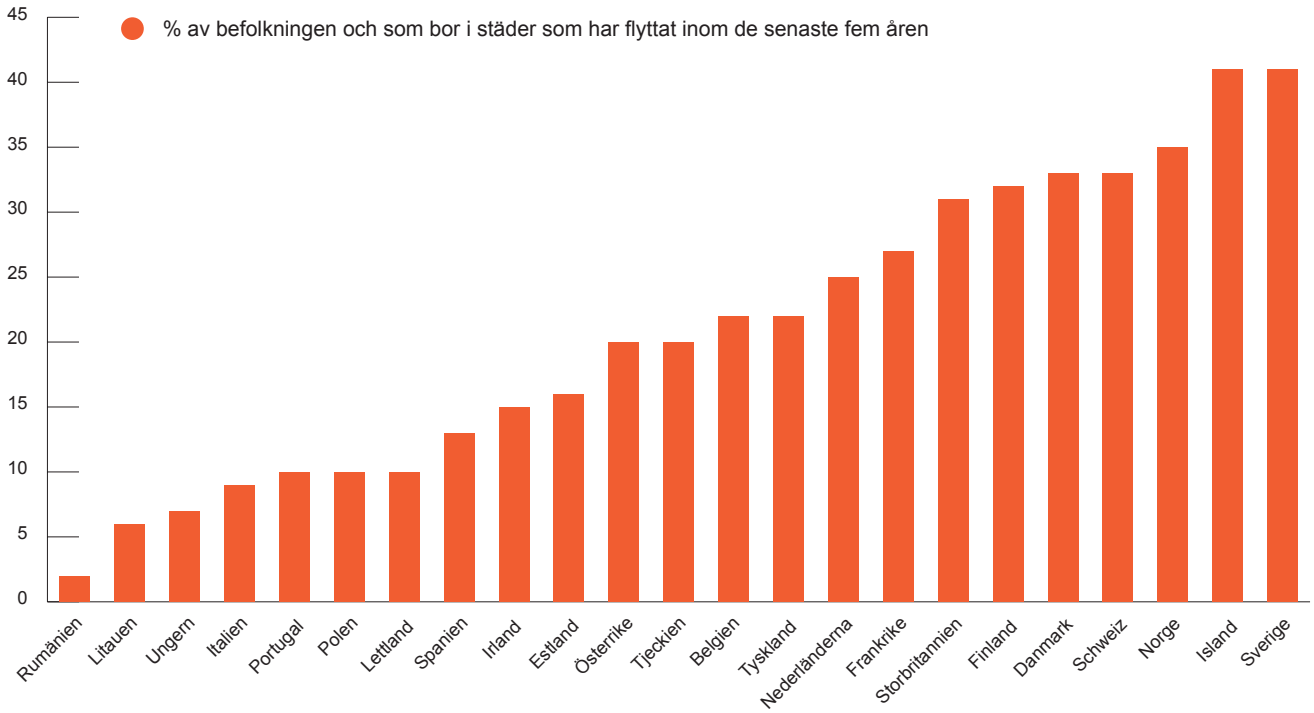
Behovet av extra yta beror oftast på rad olika orsaker som exempelvis:

- In- och utflyttning
- Renovering
- Lagring av arkiv, lager eller annan kontorsutrustning

*In- och utflyttning*

En av de viktigaste drivkrafterna för self storage marknaden i Europa och andra marknader, är samhälls- och livsstilsförändringar som leder till att människor flyttar in och ut i bostäder. Exempel på dessa samhällsförändringar är urbanisering och flytt av affärsverksamheter till andra orter. Andra grundläggande orsaker till att folk flyttar är bland annat på grund av skilsmässa, skuldsättning, minskning av kontors-/bostadsyta och dödsfall.[16]

Personer som bor i Sverige är mer flyttbenägna jämfört med personer i andra länder i Europa. Under 2018 flyttade personer nästan 1,5 miljoner gånger inom Sverige. Oftast flyttar inte folk så långt, utan två av tre flyttar ägde rum inom samma kommun. Under 2018 var det vanligast att flytta bland 19-34 åringar vilket motsvarar var fjärde person inom den åldersgruppen. Genomsnittssvensken flyttar 11 gånger under sin livstid.[17] I diagrammet nedan presenteras den procentuella andelen av antalet personer som har flyttat inom en femårsperiod (2013-2018) i respektive europeiskt land där Sverige ligger i topp.




13) Riksbanken - Hur påverkas hushållens kassaflöden och konsumtion av stigande räntor, fördjupning i penningpolitisk rapport december 2018?
14) Riksbanken - Kronans betydelse för inflationen, fördjupning i Redogörelse för penningpolitiken 2018.
15) Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025.
16) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019.
17) SCB – Flyttar inom Sverige 2019.

*Renovering*

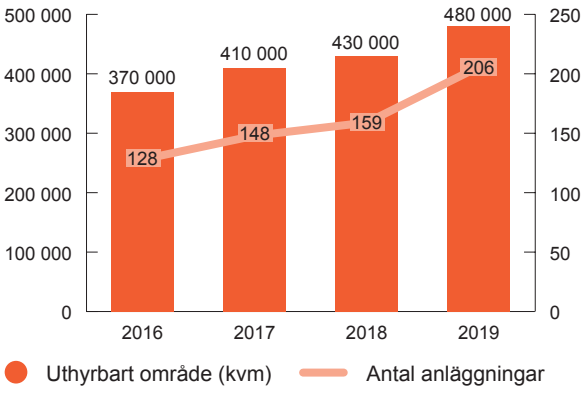
Renoveringar är en viktig komponent i efterfrågan på self storage-förråd. Under renoveringsperioden är det vanligt att en person hyr lagerutrymme för sina möbler och andra ägodelar. Den svenska befolkningen spenderade 31 miljarder kronor på ROT-arbete och 58 miljarder kronor på renoveringsvaror under 2018, en sammanlagd ökning med nästan 2 procent jämfört med 2017.[18]

*Arkivering, lager eller annan kontorsutrustning*

Även om digitaliseringen i samhället har kommit långt finns det fortfarande krav på att företag arkiverar fysiska dokument, exempelvis bokföring och fakturor. De företag som använder sig av self storage för förvaring är generellt sett mindre företag som har en mindre mängd arkivering och som behöver en kostnadseffektiv och smidig lösning för att få tillgång till materialet. Vidare använder sig företagen av self storage för att bland annat förvara sitt lager av produkter för försäljning, verktyg och kontorsutrustning.

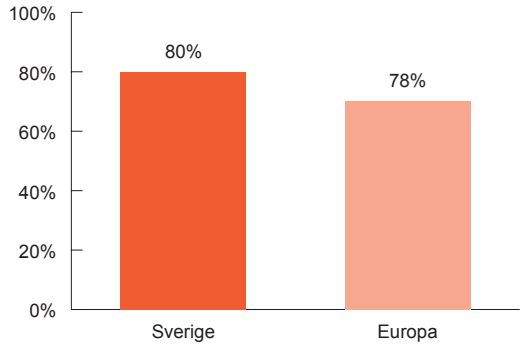
**24Storage geografiska marknader**

24Storage är verksam i Sverige och fokuserar på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. I Sverige har antalet anläggningar under perioden 2016-2019 ökat från 128 till 206 stycken och antalet uthyrbara kvadratmeter har under samma period ökat från 370 000 till 480 000, motsvarande en årlig tillväxt om 9 procent vilket framgår i diagrammet nedan.[19]

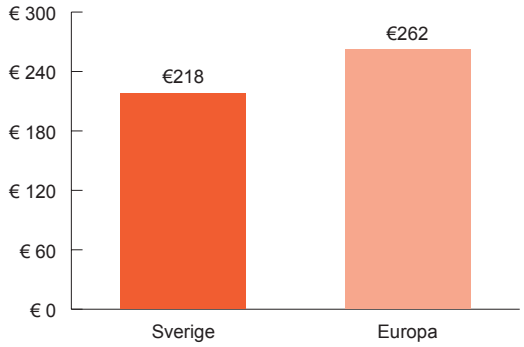



Uthyrningsgraden i Sverige är och har historiskt sett varit relativt hög jämfört med övriga marknader i Europa. Under 2018 var uthyrningsgraden i genomsnitt 80 procent i Sverige jämfört med Europas genomsnitt om 78 procent. Anläggningarnas genomsnittliga uthyrningsgrad påverkas av ett antal olika faktorer allt ifrån prissättning till antalet nyöppnade anläggningar på en lokal marknad. En ny anläggning kommer att sänka den genomsnittliga uthyrningsgraden eftersom det tar tid att fylla och uppnå optimala nivåer i beläggning. Optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är vanligtvis mellan 85-90 procent. Den genomsnittliga hyreskostnaden per kvadratmeter i Sverige uppgick år 2018 till 218 EUR per år vilket är lägre än den genomsnittliga nivån i Europa som var 262 EUR för samma period. Skillnaderna i hyreskostnad kan förklaras av olika faktorer såsom anläggningens läge, landets köpkraft och typ av anläggning.[20]

**Uthyrningsgrad**




**Genomsnittlig hyreskostnad per kvm**




18) Renoveringsindex - Ökad renovering i Sverige under 2018.
19) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019.
20) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018.

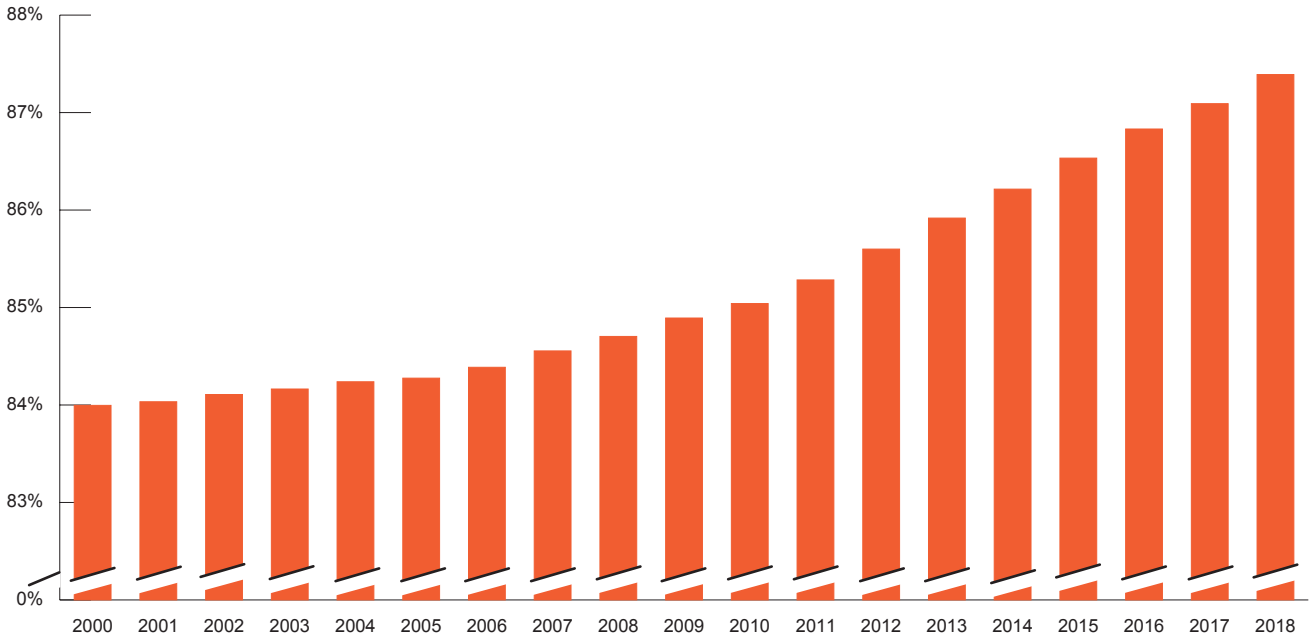
**Trender**

Från och med 1 januari 2019 fram till dagen för Prospektet bedömer 24Storage att det inte finns några betydande kända utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser, utöver vad som anges i avsnitten nedan.

*Trångboddhet ökar efterfrågan*

Sveriges befolkning fortsätter att växa och 2018 hade Sverige över 10 miljoner invånare, parallellt fortsätter befolkningen att bli allt mer mobila. Antalet flyttar inom Sverige har sedan millenniumskiftet ökat med närmare 20 procent och trångboddheten i storstadsregionerna ökar på grund av en tilltagande urbanisering.[21] En majoritet av befolkningen i Sverige bor i urbana områden och en ökad del av Sveriges befolkning vill leva i urbana områden, vilket kommer att öka trångboddheten i framtiden.[22] Bilden nedan visar hur stor del av Sveriges befolkning som bor i urbana områden och den ökning som har skett från 2000 till 2018.

**Urban befolkning (% total befolkning)**




Boverket rapporterade i december 2018 att antalet nya bostäder är långt under det demografiska behovet om cirka 67 000 per år, för att nå upp till prognosbehovet om 600 000 år 2025.[22] Även om flera aktörer bygger nya bostäder uppfyller förvaringsutrymmet generellt sett inte det behov individen har av förvaring. Enligt Swedish Standard Institute, som ger nationella riktlinjer för förråd och förvaring i bostadsbyggande, ska det finnas en kvadratmeter förrådsyta till varje rum i en lägenhet.[23]

Trångboddheten har givit uppkomst till mindre bostäder - en trend som blir vanligare i storstadsregionerna. Oavsett om det är mindre eller delat boende uppkommer platsbrist. Att hyra förvaringsutrymme och optimera levnadsytan är därför en av flera lösningar på bostadsbehovet i urbana områden.

*Ett uppkopplat samhälle och en smartare stad*

Fastighetsbranschen är en av de sista större branscherna att genomgå en digitalisering – nyttjande av vad som i sektorn benämns ”Proptech”. Fastighetens delar kvantifieras i datapunkter, med avancerad mätning, koordinering av olika variabler och ökade samarbeten som följd. Exempelvis kan dörrar belägna i en fastighet i Skåne öppnas och stängas på distans från Stockholm, inomhusmiljön kan monitoreras och larmar automatiskt om tröskelvärdena för luftfuktighet överskrids och på så vis kan man exempelvis förebygga fuktskador. Fastigheternas variabler samlas i en strukturerad datamodell och kommer tillsammans att utgöra grunden för en smart stad där bland annat hus, elförbrukning, trafik- och logistikflöden är tätt sammankopplade för en effektivare stad.[24]

*Konsumenternas förväntningar ökar*

Digitaliseringen förändrar spelreglerna för kunders krav, synsätt och interaktion med Bolagets verksamhet. Konsumenterna ges fler och tydligare valmöjligheter, något som ställer högre krav på företagens tillgänglighet och erbjudande. Dagens kunder är ombytliga och gör raska förflyttningar mellan produkter och tjänster. Yngre generationer interagerar annorlunda med företag jämfört med tidigare generationer. Därtill har de en aktiv livsstil som ofta inrymmer extra material eller utrustning, som inte får plats i hemmet. Köpupplevelsen förväntas vara utan trösklar, med full flexibilitet och hög tillgänglighet, vilket tvingar branschens väletablerade aktörer till anpassning.

21) SCB - Befolkningsstatistik 2018.
22) Boverket – Indikatorer december 2018.
23) Swedish Standard Institute 914222:2006.
24) Fastighetsägarna – Vad handlar proptech om?

**24Storage konkurrenssituation**

På den svenska marknaden finns det internationella aktörer samt ett stort antal mindre och lokala aktörer. I tabellen nedan framgår det att Shurgard är störst på den svenska marknaden med 36 anläggningar och att 24Storage är den näst största aktören mätt i antal anläggningar. Under 2018 hade de fyra största aktörerna cirka 45 procent av totalt antal fastigheter inom self storage-marknaden i Sverige, varav 24Storage andel uppgick till cirka 13 procent.[25] Se tabell och diagram nedan för information om 24Storage konkurrenter i Sverige och en överblick över antalet anläggningar och omsättning fördelat per aktör.

| Benämning | Bildat | Antal anläggningar | Omsättning, MSEK |
|---|---|---|---|
| Shurgard Self Storage | 1997[26] | 36 | 420[27] |
| 24Storage | 2015 | 20 | 57 |
| Pelican Self Storage | 2006 | 6 | 82[28] |
| City Self Storage | 2004 | 6 | 38[29] |

25) FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018.
26) Verksamt i Sverige sedan 1997 enligt Shurgard Sweden ABs årsredovisning 2018.
27) Shurgard Sweden ABs årsredovisning 2018.
28) Swedish Pelican Self Storage ABs årsredovisning 2018.
29) City Self-Storage Sverige ABs årsredovisning 2018.

# RISKFAKTORER

*Riskfaktorerna som anges nedan är begränsade till sådana risker som 24Storage bedömer är specifika för Bolaget och aktierna i Bolaget och som bedöms för att en investerare att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten av de riskfaktorer som anges i Prospektet har graderats baserat på Bolagets bedömning av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskfaktorerna, enligt Bolagets bedömning i enlighet med ovan, anges först.*

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET OCH DESS BRANSCH

### Risker kopplade till konkurrensen på Bolagets marknad

24Storage bedriver uthyrningsverksamhet av förråd, så kallad self storage, till privatpersoner och företag huvudsakligen i Sveriges tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Per den 31 december 2018 stod Bolaget för cirka 13 procent av antalet förrådsanläggningar på self storage-marknaden i Sverige. Marknaden för uthyrning av förråd är, per dagen för Prospektet, utsatt för konkurrens från ett flertal stora och etablerade bolag som erbjuder liknande tjänster som 24Storage så som bland annat Shurgard Self Storage, Pelican Self Storage och City Self Storage. Utöver detta bedömer Bolaget att det finns en risk för ökad konkurrens från nya aktörer, med serviceerbjudanden och logistiklösningar som potentiellt väsentligen skulle kunna förändra marknaden. Dessa nya aktörer är exempelvis bolag som erbjuder tjänster där en sådan aktör hämtar och lämnar lådor från kunden för lagring istället för att kunden själv behöver åka till en förrådsanläggning. Vidare finns det mindre konkurrenter med stark lokal förankring i delar av de områden som Bolaget verkar inom. En ökad konkurrens från såväl befintliga som nya aktörer kan innebära att 24Storage marknadsandelar och uthyrningsgrad minskar. Som en konsekvens därav riskerar Bolaget att få svårare att attrahera nya kunder, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets intäkter, rörelseresultat och verksamhet.

### Risker kopplade till att 24Storage förrådsanläggningar förstörs eller skadas

24Storage verksamhet är beroende av att de byggnader som Bolaget förvaltar har en hög grad av skydd och säkerhet såväl direkt som indirekt. Det finns en risk att någon eller några av Bolagets anläggningar utsätts för exempelvis brand, skadegörelse eller annan otillbörlig påverkan på fastigheterna. Exempelvis under början av 2019 totalförstördes en förrådsanläggning i England som förvaltades av en konkurrent till Bolaget. Branden drabbade hundratals personer som fick sina förvarade ägodelar förstörda. Det finns en risk att det exempelvis uppstår en brand eller skadegörelse i Bolagets förrådsanläggningar. En sådan risk finns bland annat då Bolaget inte har direkt kontroll över vad Bolagets kunder förvarar i sina förråd eller vad kunder gör vid sina besök vid en anläggning. Utöver detta kan också personer med tillgång till en anläggning röra sig fritt i förrådsanläggningarna även när Bolagets personal inte är på plats. Om en av Bolagets byggnader förstörs eller skadas finns det en risk att händelsen även medför skada på 24Storage anseende hos existerande och potentiella, kunder, samarbetspartners och kommuner, vilket kan leda till att befintliga eller potentiella kunder väljer en annan leverantör av förrådstjänster. Vidare finns det en risk att Bolagets tillgång till fastigheter för framtida projekt försämras av att anseendet blir sämre och att Bolaget i mindre utsträckning prioriteras hos till exempel kommuner. Bolaget bedömer att risken för att någon eller några av Bolagets anläggningar förstörs är låg men att, i det fall det skulle inträffa, renomméskadan för Bolaget kan vara stor.

### Risker kopplade till uthyrningsgraden och prisnivå för Bolagets förrådsanläggningar

Bolagets långsiktiga målsättning för varje förrådsanläggning är att uppnå en uthyrningsgrad (beräknat på antalet uthyrda förråd) om cirka 90 procent. Bolaget bedömer att det, från tidpunkten för lansering av en anläggning, tar cirka sex år att uppnå den långsiktiga målsättningen. Bolaget är i en tillväxtfas och hade 23 förrådsanläggningar i drift  och flertalet pågående projekt per dagen för Prospektet. Det är generellt sett svårt att prognostisera framtida uthyrningsgrad och Bolaget hade per den 30 september 2019 en uthyrningsgrad per kvadratmeter om 69,1 procent och 67,5 procent sett till antalet förråd baserat på 22 av Bolagets förrådsanläggningar i drift. Det finns en risk att Bolaget inte uppnår en tillräckligt hög uthyrningsgrad eller att uthyrningsgraden uppnås först långt senare än vad Bolaget planerat för respektive förrådsanläggning. Detta kan vidare leda till att Bolaget behöver sänka priserna för uthyrning av förråd på anläggningar för att uppnå en högre uthyrningsgrad, vilket kan minska Bolagets lönsamhet. Om en förrådsanläggning inte är lönsam under en längre tid kan Bolaget komma att sälja fastigheten. Det finns en risk att fastighetens värde har minskat från köptillfället och att Bolaget säljer fastigheten med förlust, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning. Skulle Bolagets målsättning för förrådsanläggningarna inte uppnås skulle det innebära minskade intäkter vilket skulle väsentligt påverka Bolagets rörelseresultat negativt.

### Risker kopplade till efterfrågan på förråd i storstadsregioner

Bolagets förrådsanläggningar ligger i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det finns en risk att efterfrågan på förråd i dessa regioner skulle minska i det fall urbaniseringstakten skulle avta, rörligheten på bostadsmarknaden minskar eller att bostadsförhållanden för privatpersoner väsentligen förändras. Då Bolaget har valt att förlägga majoriteten av deras förrådsanläggningar i storstadsregioner och större delen av Bolagets intäkter kommer från dessa förråd kan sådana negativa förändringar få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets rörelseresultat. En tioprocentig minskning av hyresintäkter skulle ha minskat Bolagets totala intäkter med cirka 5,7 MSEK under räkenskapsåret 2018.

### Risker kopplade till externa partners och entreprenader

Vid byggnation, utveckling och renovering av Bolagets förrådsanläggningar använder Bolaget konsulter och entreprenadfirmor för att genomföra arbetet. Vidare är Bolaget beroende av leverantörer då både delar av driften och infrastrukturen i förrådsanläggningarna drivs av utomstående parter. Bolagets kostnader för att bedriva bygg- och anläggningsarbete vid uppförande av en förrådsanläggning på en förvärvad fastighet uppgår till cirka 7 000 SEK per kvadratmeter bruttobyggnadsarea. Bolagets driftkostnader uppgick, per den 30 september 2019, till 39,9 MSEK, vilket motsvarade cirka 76 procent av Bolagets nettoomsättning. Det finns en risk att kostnaderna för entreprenad och konsultuppdrag ökar på grund av oförutsedda händelser i samband med byggnad, utveckling, renovering eller drift och infrastruktur i förrådsanläggningarna. Ökade kostnader för konsulttjänster skulle påverka Bolagets rörelseresultat. Det finns även en risk att Bolaget inte kan ingå eller omförhandla avtal med befintliga leverantörer eller att dessa avtal inte kan ingås på för Bolaget förmånliga villkor. Om Bolaget inte kan ingå avtal med leverantörer kan vissa driftsfunktioner i

Bolagets förrådsanläggningar inte användas, vilket skulle påverka Bolagets operativa verksamhet. Vidare kan Bolagets pågående projekt bli försenade vilket påverkar Bolagets möjlighet att bedriva verksamhet och därmed få intäkter från förrådsanläggningen. Vidare finns det en risk att de entreprenadföretag som Bolaget använder går i konkurs, vilket kan leda till att Bolaget inte kan återfå betalningar som gjorts för ej utfört arbete, ökade kostnader för att upphandla ett nytt avtal med ett annat entreprenadföretag och rättsliga processer samt att ett eller flera projekt blir försenade som i förlängningen leder till intäktsbortfall.

**Risker kopplade till kunders förvaring av olagliga eller skadliga föremål**

24Storage har ingen direkt kontroll över de föremål som kunderna förvarar i sina förråd. Det finns därmed en risk att kunder som hyr Bolagets förråd förvarar olagliga föremål. Kunder kan använda förrådet för att bedriva olaglig verksamhet genom förvaring av exempelvis stöldgods, vapen eller narkotika. Det har vid några tillfällen kommit till Bolagets kännedom att det har bedrivits olaglig verksamhet i Bolagets förråd. Det finns en risk att Bolagets förråd i framtiden används för förvaring av olagliga föremål, vilket kan leda till ett försämrat renommé för Bolaget bland kunder och således minskade intäkter från förrådsuthyrning och en negativ påverkan på Bolagets rörelseresultat.

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

**Risker kopplade till värderingen av 24Storage fastighetsbestånd**

24Storage redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdet på Koncernens fastighetsbestånd uppgick, per den 30 september 2019, till 1 099,2 MSEK. Bolaget låter genomföra en extern värdering av sitt fastighetsbestånd minst en gång per år. Värdet av Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Sådana faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, dels fastighetsspecifika faktorer, såsom driftkostnader, uthyrningsgrad och uthyrningspris samt tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. 24Storage redovisar i enlighet med IFRS där tillgångar ska värderas till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar påverkar såväl resultat- som balansräkning och kan ha en betydande påverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet kan bli mer volatilt, samt därutöver påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall finns kopplade till Bolagets låneavtal (kovenanter).

Fastigheternas värde bestäms vidare av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/– 5 till 10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Om värderingen av 24Storage fastighetsbestånd förändras kan 24Storage tvingas skriva ner värdet på en eller flera av sina fastigheter, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat.

**Risker kopplade till den makroekonomiska utvecklingen i fastighetsbranschen**

Bolaget förvärvar och förvaltar fastigheter för att kunna bygga förrådsanläggningar som Bolaget hyr ut till privatpersoner och företag. Bolaget hade per den 30 september 2019 ett fastighetsbestånd vars totala värde uppgick till 1 099,2 MSEK. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan påverka möjligheten för Bolaget att få lån för att förvärva nya fastigheter, högre kostnader på grund av räntehöjningarna, kundernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade förrådshyror, vilket i förlängningen kan få en väsentlig negativ inverkan på 24Storage möjlighet att bedriva sin verksamhet och Bolagets finansiella ställning. Avkastning vid försäljning av fastigheterna beror vidare till stor del på, bland annat, Bolagets förmåga att förverkliga de avsedda målen för fastigheterna, vilket främst består i uthyrning av förråd på fastigheterna, men även i vissa fall försäljning, samt de kostnader och utgifter som är kopplade till utveckling och ombyggnation av fastigheterna. Om Bolaget skulle behöva sälja en fastighet i en period där priset på en fastighet är lägre kan det leda till en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

**Risker kopplade till konkurrensen om attraktiva projektfastigheter**

Fastighetsförvärv, som kan genomföras direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av 24Storage verksamhet. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Bolaget bedriver sin verksamhet i storstadsregioner där det råder en stor konkurrens på attraktiva fastigheter. Konkurrensen består av bolag inom hela fastighetsbranschen och därmed inte endast konkurrenter till Bolaget. Det finns generellt sett större värden i att bygga och förvalta hyresfastigheter eller att bygga bostadsrätter, vilket innebär att Bolaget kan ha svårt att konkurrera om attraktiva projektfastigheter. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som 24Storage fokuserar på kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat eller endast tillgängliga för Bolaget till ofördelaktiga villkor, exempelvis att priset på projektfastigheten inte är tillräckligt tillfredsställande för Bolagets avkastningskrav eller kalkyler. Därtill kan konkurrenter på fastighetsmarknaden med liknande investeringsstrategier som 24Storage ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav jämfört med 24Storage. På grund av den stora konkurrensen om projektfastigheter finns det en risk att Bolaget inte kommer kunna förvärva attraktiva projektfastigheter, vilket skulle påverka Bolagets tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Vidare finns det en risk att Bolaget förvärvar projektfastigheter till ett pris som inte är tillfredsställande för Bolagets avkastningskrav eller kalkyler. Då priset är anpassat för fastighetsbranschen generellt skulle det kunna leda till nedskrivningar av fastighetsvärdet och få en negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat.

**Miljörisker kopplade till Bolagets fastigheter**

Bolagets förvärvsstrategi är att förvärva fastigheter inom de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. En del av dessa fastigheter är belägna på mark där det tidigare har bedrivits industriverksamhet. Bolaget hade per den 30 september 2019 åtta[1] befintliga förrådsanläggningar som är belägna på mark där det tidigare har bedrivits industriverksamhet. Det finns en risk att dessa fastigheter kan vara föremål för oförutsedda miljökrav. Ansvaret för miljöskador kopplat till fastigheter regleras i enlighet med miljöbalken (1998:808). Huvudregeln är att det är den part som har bedrivit miljöfarlig verksamhet på fastigheten som är

1) Bolaget har totalt tolv 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.

ansvarig vid miljöskada. Om den verksamhetsutövaren som orsakat en allvarlig miljöskada eller föroreningsskada inte kan utföra eller bekosta saneringen av fastigheten är den part som förvärvat den förorenade fastigheten ansvarig, om förvärvaren vid förvärvet kände till föroreningen eller borde ha upptäckt den. Det finns en risk att det finns miljöskador i Bolagets fastigheter där det tidigare bedrivits industriverksamhet och att Bolaget inte har upptäckt detta trots att det borde ha upptäckts i samband med förvärvet, vilket kan leda till att Bolaget behöver bekosta sanering av fastigheten. Det finns vidare en risk att Bolaget efter en försäljning av en sådan fastighet till en tredje part kan bli anklagat för att bedrivit miljöfarlig verksamhet, vilket skulle kunna leda till kostsamma administrativa förfaranden och rättsprocesser.

## LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

### Risker kopplat till hantering av personuppgifter

I sin verksamhet hanterar Bolaget personuppgifter i förhållande till Bolagets kunder. Bolagets kunder registrerar sina personuppgifter digitalt på Bolagets hemsida och dessa personuppgifter hanteras av Bolaget. Bolaget har cirka 6 000 kunder varav de flesta är privatpersoner. Det finns en risk att Bolagets hantering av personuppgifter är eller har varit felaktiga, eller att det på grund av säkerhetsbrister sker ett dataintrång som leder till att personuppgifter sprids utan Bolagets kontroll. Datainspektionen har i augusti 2019 utfärdat sin första sanktionsavgift till en juridisk person, vilken uppgick till 200 000 SEK. Vid bestämmande om storleken på sanktionsavgiften beaktade Datainspektionen hur många personer som drabbades av överträdelsen. I nämnda ärende uppgick antalet personer till 22. Då Bolaget hanterar en stor mängd personuppgifter skulle en felaktig hantering eller dataintrång kunna leda till att många privatpersoner drabbas, vilket skulle kunna leda till höga administrativa sanktionsavgifter från Datainspektionen civil- och/eller straffrättsliga åtgärder samt skadat renommé, vilket kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för sanktionsavgift från Datainspektionen är låg.

### Risker kopplade till ett otillräckligt försäkringsskydd

24Storage har per dagen för Prospektet ett försäkringsskydd som innefattar bland annat fastighetsförsäkringar för alla Bolagets bebyggda fastigheter inom Bolagets fastighetsbestånd. I samband med ingående av avtal om hyra av förråd har kunden möjlighet att ingå en förrådsförsäkring via en extern försäkringsförmedlare. Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp. Vidare täcks vissa typer av förluster generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster inte anses vara möjliga att försäkra. Detta kan till exempel omfatta skada som orsakats med anledning av tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Per den 30 september 2019 uppgick värdet på Bolagets fastighetsbestånd till 1 099,2 MSEK, vilket motsvarar cirka 87 procent av Bolagets totala tillgångar. Det finns en risk att Bolagets fastighetsförsäkring eller förrådsförsäkring inte täcker skador som uppstår på Bolagets fastigheter eller i förhållande till en enskild fastighet, vilket kan innebära att Bolaget inte fullt ut kompenseras för anspråk från kunder, renoveringar eller byggnad av byggnader, och som, med beaktande av en enskild fastighets värde, kan ha en väsentlig negativ inverkan på 24Storage finansiella ställning och rörelseresultat. En annan konsekvens är att Bolagets renommé på marknaden försämras då kunder som ingått förrådsförsäkringar förväntar sig att försäkringen ska täcka skador som uppstår.

## FINANSIELLA RISKER

### Risker kopplade till finansiering och likviditet

Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser, såväl förutsedda som oförutsedda, vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. Bolaget hade per den 30 september 2019 likvida medel om 95,9 MSEK. Bolaget finansierar sina fastighetsinvesteringar genom banklån i svenska banker med säkerhet i form av pantsättning av fastighet eller aktier i dotterbolag samt eget kapital. 24Storage behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. 24Storage tillväxtstrategi förutsätter vidare god tillgång till likviditet i sådan omfattning att flera projekt kan startas och drivas parallellt. Det finns en risk att Bolaget inte kommer kunna erhålla tillräckliga lån från kreditgivare eller att befintliga eller framtida aktieägare inte är villiga att investera kapital i Bolaget genom nyemissioner. Det finns vidare en risk att Bolaget inte kan uppta lån eller krediter, eller refinansiera befintliga lån, på för Bolaget förmånliga villkor. Om likvideten i 24Storage inte visar sig vara tillräcklig kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets tillväxt och långsiktiga lönsamhet.

### Risker kopplade till räntehöjningar

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur kan påverka räntevillkoren och därmed upplåningskostnader för 24Storage. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras. 24Storage hade per den 30 september 2019 räntebärande skulder uppgående till 776,1 MSEK med en genomsnittlig ränta på cirka 4 procent. Om räntenivåerna på Bolagets lån skulle höjas med en procentenhet skulle Bolagets räntekostnader på årsbasis öka med 7,8 MSEK, om än med viss fördröjning på grund av räntebindningstider. Eftersom den största delen av 24Storage verksamhet avser uthyrning av förråd i enlighet med ingångna avtal kan det komma att medföra svårigheter för Bolaget att höja intäkterna för att kompensera för en högre räntekostnad. En högre räntekostnad riskerar att få en effekt på lönsamheten, vilket kan negativt påverka såväl Bolagets likviditet som räntetäckningsgrad. I förlängningen kan detta medföra att 24Storage får sämre möjligheter att betala räntor och amorteringar, vilket kan innebära att 24Storage riskerar att bryta mot ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden eller kovenanter i låneavtal kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid, och kan komma att tvinga Bolaget att avyttra fastigheter. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras på ett för Bolaget negativt sätt, kan det få en väsentlig negativ inverkan på 24Storage rörelseresultat, balansräkning och kassaflöde.

## RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER

### Risk för att handeln i Bolagets aktier inte blir likvid

24Storage aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för aktierna. Det pris som aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav några är specifika för 24Storage och dess verksamhet medan andra är generella för bolag noterade på Nasdaq First North Growth Market och utanför Bolagets kontroll.

Noteringen och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för aktierna. Det finns vidare en risk för att priset på aktierna blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North Growth Market. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

**Transaktioner avseende större innehav i Bolaget**

24Storage större aktieägare, med innehav om fem procent av aktierna eller mer, äger per dagen för Prospektet totalt 85,1 procent av aktierna i Bolaget. Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, styrelseledamöter eller personer med ledande ställning i Bolaget, eller en uppfattning hos marknaden att sådan kan komma att ske, liksom en allmän marknadsförväntan om att ytterligare emissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets aktier negativt.

**Risk för utspädning vid framtida emissioner**

24Storage kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Bolaget är ett relativt ungt bolag som är i en expansionsfas och har historiskt varit beroende av tillskjutet kapital från såväl befintliga aktieägare som nya investerare. Vidare kan 24Storage behöva göra investeringar i exempelvis teknologi och anskaffa ytterligare medel exempelvis genom emission av aktier, aktierelaterade instrument eller skuldebrev. Det finns en risk för att ytterligare finansiering till acceptabla villkor inte kommer att vara tillgänglig för Bolaget när det krävs, eller inte kommer att vara tillgänglig överhuvudtaget. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka priset på aktierna. Om dessa risker skulle realiseras kan det få väsentlig negativ effekt på investerares placerade kapital och/eller priset på aktierna.

**Risk relaterat till Bolagets möjlighet att lämna utdelning**

Bolaget har per dagen för Prospektet inte antagit någon utdelningspolicy. 24Storage befinner sig i en utvecklings- och expansionsfas. För närvarande har därför styrelsen för avsikt att låta Bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera tillväxt och drift av verksamheten och förutser följaktligen inte att några kontanta utdelningar betalas inom de närmaste åren. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2018 och 2017. Möjligheten för 24Storage att betala utdelningar i framtiden beror på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer. 24Storage kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och 24Storage aktieägare kan komma att inte besluta om att betala utdelningar.

# INFORMATION OM BOLAGETS AKTIER

## ALLMÄN INFORMATION

Erbjudandet avser aktier i 24Storage, vilka emitteras i enlighet med svensk lagstiftning och i svenska kronor. Erbjudandet omfattar aktier i 24Storage med ISIN-kod SE0013358710.

Om Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital, genom nyemission av 2 128 000 aktier, att öka med 212 800 SEK till totalt 1 492 402 SEK och antalet aktier kommer att öka från 12 796 020 till totalt 14 924 020.

## VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Aktierna som omfattas av Erbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna i Erbjudandet är fritt överlåtbara.

### Rösträtt

Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel enligt aktiebolagslagen (2005:551) företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

### Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelning utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägarna inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en tid som begränsas genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

## TILLÄMPLIGA REGLER VID UPPKÖPSERBJUDANDEN M.M.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande skulle lämnas avseende aktierna i 24Storage när aktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market tillämpas, per dagen för Prospektet, Takeoverregler för vissa handelsplattformar ("**Takeoverreglerna**").

Om styrelsen eller verkställande direktören i 24Storage, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får 24Storage enligt Takeoverreglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. 24Storage får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i 24Storage är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Aktierna i 24Storage är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

## BEMYNDIGANDE

På extra bolagstämman den 26 september 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier, inom bolagsordningens gränser, med företrädesrätt för befintliga aktieägare att betalas kontant, genom apport och/eller genom kvittning. Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets flexibilitet i samband med etablering på nya marknader och påskynda kommersialiseringen av Bolagets befintliga projekt. Utgivande av nya aktier med stöd av bemyndigandet ska genomföras på sedvanliga villkor under rådande marknadsförhållanden.

## REGISTRERING AV ERBJUDANDET HOS BOLAGSVERKET

Den planerade dagen för registrering av Erbjudandet hos Bolagsverket sker omkring den 18 december 2019. Det angivna datumet är preliminärt och kan komma att ändras.

## SKATTEFRÅGOR I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Investerare i Erbjudandet bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och 24Storage registreringsland som är Sverige kan inverka på eventuella inkomster från värdepapperna. Investerare uppmanas att konsultera dennes oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med Erbjudandet.

# OM ERBJUDANDET SAMT VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Den 22 november 2019 beslutade styrelsen om ett erbjudande till allmänheten i Sverige[1] samt institutionella investerare i Sverige och internationellt[2] att teckna högst 2 128 000 aktier i 24Storage AB (publ) vilket förväntas tillföra Bolaget cirka 100 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet samt Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 10 december 2019.

## ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriset har fastställts av styrelsen i 24Storage i samråd med Arctic Securities och uppgår till 47 SEK per aktie. Courtage utgår ej. Detta motsvarar ett värde på Bolagets aktier om 601 MSEK före Erbjudandets genomförande. Erbjudandepriset om 47 SEK per aktie har i huvudsak fastställts baserat på diskussioner med potentiella Cornerstone Investors som ägde rum under oktober och november 2019. Under denna period erbjöds investerare att indikera intresse för att teckna aktier i Bolaget. Resultatet av dessa diskussioner var att Cornerstone Investors uttryckte sin avsikt att anmäla sig för teckning av aktier i Erbjudandet till samma pris som övriga investerare, motsvarande 75 MSEK. Mot bakgrund av detta bedöms Erbjudandepriset vara marknadsmässigt. I tillägg till ovan är Erbjudandepriset baserat på diskussioner mellan styrelsen i 24Storage och Arctic Securities kring 24Storage långsiktiga affärsutsikter. I samband med dessa diskussioner har även en viss jämförelse gjorts med marknadspriset för andra liknande noterade bolag.

## ANMÄLAN

### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan från allmänheten i Sverige om teckning av aktier ska ske under perioden 27 november – 6 december 2019 och avse lägst 120 aktier, i jämna poster om 10 aktier dock högst 22 000 aktier.[3] Endast en anmälan per investerare får göras. Anmälan är bindande. Anmälan ska göras på en särskild anmälningssedel som kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från www.arctic.com/secse. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på 24Storage hemsida www.24storage.se.

### Anmälan via Arctic Securities

*Anmälningssedel ska skickas eller lämnas till:*

Arctic Securities AS, filial Sverige
*Emissionsavdelningen / 24Storage*
Regeringsgatan 38
111 56 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: +46 8 446 860 70
E-post: subscription@arctic.com
Hemsida: www.arctic.com/secse

Anmälningssedeln ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 6 december 2019. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel per person eller firma insändes kommer enbart den senast inkomna att beaktas. Ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Anmälan är bindande.

*Observera att om du har depå hos förvaltare kan anmälan om teckning av aktier i Erbjudandet ske genom förvaltaren. I sådant fall ska anmälan ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner.*

*Observera att om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPSdepå, investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, bör du kontrollera med din förvaltare om och hur du har möjlighet att teckna aktier i Erbjudandet.*

### Anmälan via Avanza

Depåkunder hos Avanza kan anmäla sig för teckning av aktier via Avanzas Internettjänst fram till kl. 15.00 den 6 december 2019. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 6 december 2019 kl. 15.00 till likviddagen som beräknas vara den 12 december 2019. Mer information om anmälningsförfarande via Avanza finns tillgänglig på www.avanza.se.

### Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare inbjuds att anmäla sitt intresse att förvärva aktier under perioden 27 november – 9 december 2019. Intresseanmälningar från institutionella investerare ska lämnas till Arctic Securities enligt särskilda instruktioner senast kl. 15.00 den 9 december 2019.

## TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier i Erbjudandet fattas av styrelsen för 24Storage i samråd med rådgivare, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och bred spridning av aktierna bland allmänheten, för att möjliggöra regelbunden och likvid handel i 24Storage aktier på Nasdaq First North Growth Market. Tilldelningen kommer att beslutas helt diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte. Tilldelningen är inte beroende av när ansökan lämnas in under ansökningsperioden.

### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

I händelse av överteckning kan tilldelning ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan ske genom slumpmässigt urval eller komma att helt utebli. Anställda i Bolaget, befintliga aktieägare och andra till Bolaget närstående parter samt kunder i Arctic Securities och Avanza kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning.

### Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier i Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige kommer, som nämnts ovan, att eftersträvas att 24Storage får en institutionell ägarbas och ägare som kan bidra med strategiska värden. Tilldelningen bland de institutioner som har lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone Investors är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

## BESKED OM TILLDELNING

### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Besked om tilldelning beräknas ske omkring den 10 december 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 22 000 aktier.
2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av fler än 22 000 aktier.
3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 22 000 aktier måste kontakta Arctic Securities i enlighet med vad som anges under "*Erbjudande till institutionella investerare*".

*Via Arctic Securities*

Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningar på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

*Via Avanza*

Besked om tilldelning för de som anmält sig via Avanzas Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom en teckning av aktier mot samtidig debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 10 december 2019.

## BETALNING OCH LEVERANS AV AKTIER

Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant i enlighet med instruktioner på tilldelningsbrev eller avräkningsnota senast den dag som anges på tilldelningsbrev eller avräkningsnota. Leverans av aktier sker till anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå så snart som möjligt efter att betalningen har registrerats, vilket normalt innebär upp till två bankdagar efter betalning.

Om anmälan har skett direkt via förvaltare, ska betalning för tilldelade aktier ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Observera att om full betalning inte erläggs i tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan person. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga priset i Erbjudandet kan den som ursprungligen erhöll tilldelning komma att få svara för mellanskillnaden.

*Via Avanza*

Tilldelade aktier bokas mot debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring den 10 december 2019.

## TECKNINGSÅTAGANDEN

Cornerstone Investors, vilka framgår av tabellen nedan, har åtagit sig att, under vissa villkor, och till samma pris som övriga investerare, teckna totalt 1 595 744 aktier motsvarande 75 procent av Erbjudandet till ett totalt värde om 75 MSEK. Åtagandena motsvarar sammanlagt cirka 10,7 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget omedelbart efter Erbjudandets genomförande. Cornerstone Investors åtaganden är villkorade av att samtliga villkor för upptagande till handel av Bolagets aktier är uppfyllda senast den 31 december 2019.

Cornerstone Investors erhåller ingen ersättning för sina respektive åtaganden. Arctic Securities och Bolagets styrelse bedömer att Cornerstone Investors har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden. Dessa är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Cornerstone Investors åtaganden är förenade med vissa villkor avseende bland annat att Erbjudandet genomförs inom en viss tid. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstone Investors inte uppfyller sina åtaganden.

| Cornerstone Investors | Teckningsåtagande (MSEK) | Antal aktier | Andel av Erbjudandet |
|---|---|---|---|
| Adrigo Asset Management[4] | 17 | 361 702 | 23% |
| Consensus Asset Management[5] | 15 | 319 148 | 20% |
| Ivar Kjellberg AB | 15 | 319 149 | 20% |
| Johan Thorell via Förvaltnings AB Hummelbosholm | 15 | 319 149 | 20% |
| Lovén & Helgesson Invest AB | 7 | 148 936 | 9% |
| Assindia AB | 3 | 63 830 | 4% |
| AktFast Förvaltnings AB | 3 | 63 830 | 4% |
| **Totalt** | **75** | **1 595 744** | **75%** |

4) Via fonderna Consensus Småbolag (223 404 aktier), Consensus Sverige Select (47 872 aktier) och Consensus Lighthouse (47 872 aktier).
5) Via fonden ADRIGO SMALL & MIDCAP L/S.

## HANDEL MED AKTIER

Styrelsen för 24Storage har ansökt om upptagande till handel med aktier i 24Storage på Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq Stockholm AB har den 8 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller noteringskraven för Nasdaq First North Growth Market, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet, uppfylls senast första dag för handel i Bolagets aktier. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market och handeln beräknas påbörjas den 10 december 2019. Aktierna kommer att handlas under kortnamnet (ticker) 24STOR.

## OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande som kommer vara tillgängligt på 24Storage hemsida, vilket beräknas ske omkring den 9 december 2019.

## UTSPÄDNING

Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier i 24Storage att öka med 2 128 000 från 12 796 020 till 14 924 020, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

## KOSTNADER

Inga kostnader kommer att åläggas investerare i Erbjudandet.

## VILLKOR FÖR FULLFÖLJANDET AV ERBJUDANDET

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet, enligt styrelsens bedömning och efter samråd med Arctic Securities, är tillräckligt stort för att skapa nödvändiga förutsättningar för en ändamålsenlig handel av aktier i 24Storage, samt att Nasdaq First North Growth Markets spridningskrav uppfylls genom Erbjudandet. Erbjudandet är vidare villkorat av att inga händelser inträffar som

bedöms kunna ha så väsentligt negativ inverkan på Bolaget, dess verksamhet och affärsutsikter eller att Erbjudandet är olämpligt att genomföra.

Om ovanstående villkor inte uppfylls kan Erbjudandet komma att avbrytas. Ett eventuellt avbrytande av Erbjudandet kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart som möjligt och senast den 6 december 2019. För det fall Erbjudandet avbryts kommer varken leverans av eller betalning för aktier inom Erbjudandet att genomföras.

## ÅTAGANDE ATT AVSTÅ FRÅN ATT SÄLJA AKTIER (LOCK UP)

Aktieägande styrelseledamöter och aktieägande ledande befattningshavare samt befintliga aktieägare med andel överstigande tre procent i 24Storage, privat och/eller via bolag, har gentemot Arctic Securities åtagit sig att, med vissa undantag, avstå från att sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget (”**Lock-up åtagandet**”). Lock-up åtagandet gäller från och med första dag för handel i aktierna på Nasdaq First North Growth Market till och med den 30 oktober 2020 och omfattar befintliga aktier (med undantag för sådana aktier som tecknas inom ramen för Erbjudandet). Fogelberg Kapital AB (bolag kontrollerat av Michael Fogelberg), med ett aktieägande om 1 497 490 aktier, har medgetts undantag från lock-up om 425 528 aktier. Fogelberg Kapital AB har i november 2019 ingått avtal om försäljning av dessa aktier till samma pris och villkor som i Erbjudandet, villkorat av att notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market genomförs. Försäljningen av dessa aktier sker i huvudsak till parter som medverkar som Cornerstone Investors i Erbjudandet.

Lock-up åtagandet omfattar totalt 12 065 092 aktier vilket motsvarar cirka 94 procent av aktierna i Bolaget före Erbjudandet och 81 procent av aktierna i Bolaget efter Erbjudandet under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Överlåtelsebegränsningar som beskrivs ovan är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel godtagandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska takeover-regler, försäljning eller annan avyttring av aktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna aktier, eller där överföring av aktierna krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga krav. Därutöver kan Arctic Securities bevilja undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Arctic Securities, varvid aktierna kan komma att, genom Arctic Securities försorg, bjudas ut till försäljning eller avyttras på annat sätt. Efter att lock up-perioden löpt ut står det aktieägare som berörts av lock up-perioden fritt att sälja sina aktier i 24Storage.

## ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång. En teckning av nya aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran. Arctic Securities agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut åt Bolaget. Att Arctic Securities är emissionsinstitut innebär inte i sig att Arctic Securities betraktar den som anmält sig i Erbjudandet (”**Tecknaren**”) som kund hos Arctic Securities för placeringen. Följden av att Arctic Securities inte betraktar Tecknaren av aktier som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren av aktier ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

# STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## STYRELSE

Enligt 24Storage bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter vilka ska väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av sju stämmovalda ledamöter, inklusive ordföranden.

Styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången och om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare samt i förhållande till större aktieägare beskrivs i tabellen nedan.

Styrelsen och de ledande befattningshavarna för 24Storage kan nås genom adressen till Bolaget, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm.

| | | | *Oberoende i förhållande till* | |
|---|---|---|---|---|
| **Namn** | **Position** | **Ledamot sedan** | **Bolaget och dess ledning** | **Större aktieägare** |
| **Jan-Olof Backman** | Ordförande | 2016 | Ja | Ja |
| **Kenneth Eriksson** | Ledamot | 2018 | Ja | Ja |
| **Patrick Metdepenninghen** | Ledamot | 2015 | Ja | Ja |
| **Staffan Persson** | Ledamot | 2017 | Ja | Nej |
| **Henrik Forsberg Schoultz** | Ledamot | 2017 | Ja | Nej |
| **Fredrik Tilander** | Ledamot | 2015 | Ja | Nej |
| **Maria Åkrans** | Ledamot | 2017 | Ja | Ja |

**Jan-Olof Backman (född 1961)** Styrelseordförande sedan 2017 och styrelseledamot sedan 2016

**Utbildning och erfarenhet:** Jan-Olof Backman har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm och en MSc. från University of Washington. Han har tidigare erfarenheter från ledande positioner på McKinsey & Co, Skanska och Coor Service Management och som styrelseledamot i bland annat Logent och Vasakronan AB.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Jan-Olof Backman, genom Backman Invest AB, 550 000 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Jan-Olof Backman har pågående styrelseuppdrag i Credentia AB, Micro Systemation AB (publ) och Tagehus Holding AB.

**Kenneth Eriksson (född 1959)** Styrelseledamot sedan 2018

**Utbildning och erfarenhet:** Kenneth Eriksson har en civilekonomexamen från Stockholms universitet. Kenneth Eriksson har erfarenhet som revisor i Tönnerviksgruppen (ingår numera i EY). Vidare har han erfarenhet från styrelseuppdrag i TCM AB, Skandiamäklarna AB, Capital Oil AB och Tamm & Partners Fondkommission AB.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Kenneth Eriksson inga aktier eller optioner i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Kenneth Eriksson har pågående styrelseuppdrag i flertalet fastighetsbolag, bland annat, Bofast AB, Ekebyhov Fastighets AB, Fastighetsbolaget Garvaren i Ljungby AB och Hallstahammar Fast. AB.

**Patrick Metdepenninghen (född 1961)** Styrelseledamot sedan 2015

**Utbildning och erfarenhet:** Patrick Metdepenninghen har en masterexamen i Finance & Risk Management, vid Solvay, Bryssel. Han har lång erfarenhet inom fastigheter och finans och var tidigare general partner för Shurgard Europa till 2004. Patrick Metdepenninghen var medgrundare till SelStor AB där han också har varit styrelseordförande.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Patrick Metdepenninghen 490 160 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Staffan Persson (född 1956)** Styrelseledamot sedan 2017

**Utbildning och erfarenhet:** Staffan Persson har en examen från förvaltningslinjen, Umeå Universitet, studier i företagsekonomi på C-nivå från Uppsala Universitet och juriststudier vid Uppsala och Stockholms Universitet. Han har erfarenhet som investerare och entreprenör med lång erfarenhet av styrelsearbete i både noterade och onoterade bolag. Staffan Persson är VD för Swedia Capital (sedan 1989).

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Staffan Persson, genom Swedia HighP AB, 2 250 000 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Staffan Persson har pågående styrelseuppdrag i Syntethic MR AB, Sveab Holding AB och Stiga Sports Group AB.

---

**Henrik Forsberg Schoultz (född 1985)** Styrelseledamot sedan 2017

**Utbildning och erfarenhet:** Henrik Forsberg Schoultz har en civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på masternivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology. Han har tidigare erfarenhet som konsult på McKinsey & Company och som investerare på Nordstjernan.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Henrik Forsberg Schoultz, via bolag, 45 000 aktier i Bolaget. Henrik Forsberg Schoultz är VD för Ernström Kapital AB  som äger 2 919 720 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Henrik Forsberg Schoultz har pågående styrelseuppdrag i CellMark Investment AB, HG Kapital AB, Wint Group AB och är VD i Ernström & C:o AB  samt VD och styrelseledamot i Ernström Finans AB och Ernström Kapital AB.

---

**Fredrik Tilander (född 1972)** Styrelseledamot sedan 2015

**Utbildning och erfarenhet:** Fredrik Tilander har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Göteborg. Han har tidigare erfarenhet som konsult på Ernst & Young Management Consulting, grundare och försäljningschef på Poolingpartner AB (förvärvat av TradeExtension AB, numera Coupa Software Inc.), VD på Backstage Invest AB sedan 2002. Fredrik Tilander har vidare erfarenhet från ett större antal styrelseuppdrag och advisory board-uppdrag.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Fredrik Tilander, genom Realm AB, 1 460 820 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Fredrik Tilander har pågående styrelseuppdrag i Realm AB, Backstage Invest AB och ETNetwork AB.

---

**Maria Åkrans (född 1970)** Styrelseledamot sedan 2017

**Utbildning och erfarenhet:** Maria Åkrans har examen i ekonomi från Företagsekonomiska Institutet. Hon har tidigare erfarenhet från flertalet CFO-positioner i både noterade och onoterade bolag, exempelvis 24Storage (2016-2017), Eniro, Neonet, Ark Travel AB och MTG Radio. Maria Åkrans har även erfarenhet från styrelseuppdrag i bland annat DGC One AB, Nyheter 24 AB och Frank Dandy AB.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Maria Åkrans 54 550 aktier i Bolaget. Närstående till Maria Åkrans äger via Tagelito Holding AB 85 000 aktier i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** Maria Åkrans har pågående styrelseuppdrag i FriendsOfAdam AB.

---

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

| Namn | Position | Anställd sedan |
|---|---|---|
| **Fredrik Sandelin** | VD | November 2018[1] |
| **Krister Moberger** | Tf CFO | Mars 2019 |
| **Gabriel Bergqvist** | Head of Brand & Business Development | Januari 2019 |
| **Jim Forsell** | Head of IT | Januari 2016 |
| **Karin Lindblom** | Head of HR | December 2017 |
| **Sebastian Refai** | Head of Sales & Operations | Januari 2018 |
| **Mikael Teljstedt** | Head of Real Estate & Construction | September 2018 |

**Fredrik Sandelin (född 1962)** VD sedan januari 2019

**Utbildning och erfarenhet:** Fredrik Sandelin har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Han har tidigare erfarenhet som Group CFO på Eniro, vice VD och CFO på IBS, VD på A-Com, vice VD och CFO på Scandic Hotels och finansdirektör på Ratos.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Fredrik Sandelin inga aktier och 25 000 optioner[2] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Krister Moberger (född 1963)** Tf CFO sedan mars 2019

**Utbildning och erfarenhet:** Krister Moberger har en ekonomexamen från Uppsala Universitet. Tidigare erfarenhet omfattar bland annat CFO på Ektornet och Effnet Group.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Krister Moberger inga aktier eller optioner i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Gabriel Bergqvist (född 1985)** Head of Brand & Business development sedan januari 2019

**Utbildning och erfarenhet:** Gabriel Bergqvist har en MSc. i Marketing och Business Administration från Linnéuniversitetet. Han har tidigare erfarenhet som Head of Communications på PS Group, Head of Sales & Business Development på PS Communication och XperienceGroup samt manager Wifi Development Onboard på SAS Airlines.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Gabriel Bergqvist inga aktier och 2 500 optioner[2] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Jim Forsell (född 1983)** Head of IT sedan januari 2016

**Utbildning och erfarenhet:** Jim Forsell har en elteknisk utbildning från Vilunda Gymnasium. Han har tidigare erfarenhet som koncern IT-chef på Boule Diagnostics, Nordic IT-manager på Pelican Self Storage samt IT-manager på Selstor.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Jim Forsell 5 000 aktier och 6 000 optioner[3] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

1) Fredrik Sandelin anställdes som vice VD och CFO i november 2018 med villkor att tillträda som VD inom sex månader. Fredrik Sandelin tillträdde som VD i januari 2019.
2) Varje teckningsoption ger rätt att teckna 10,59 aktier i Bolaget. För mer information se avsnittet "*Incitamentsprogram*" nedan.
3) Jim Forsell äger 2 000 teckningsoptioner i optionsprogram serie 2016/2021 som enligt villkoren innebär att varje teckningsoption ger rätt att teckna 10,42 aktier i Bolaget. För resterande 4 000 teckningsoptioner ger varje teckningsoption rätt att teckna 10,59 aktier i Bolaget. För mer information se avsnittet "*Incitamentsprogram*" nedan.

**Karin Lindblom (född 1986)** Head of HR sedan december 2017

**Utbildning och erfarenhet:** Karin Lindblom har en B.Sc. i Human Resources från Stockholms universitet. Hon har tidigare erfarenhet som Nordisk HR Business Partner på Estée Lauder Companies Inc, Kellogg Company och Media Markt samt Regional HR Manager på Espresso House.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Karin Lindblom inga aktier och 1 000 optioner[4] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Sebastian Refai (född 1984)** Head of Sales & Operations sedan januari 2018

**Utbildning och erfarenhet:** Sebastian Refai har en kandidatexamen i ekonomi från Uppsala universitet. Han har tidigare erfarenhet som managementkonsult på Tom Hope och Contact Center Manager på Teleperformance Nordic.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Sebastian Refai inga aktier och 4 000 optioner[4] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

**Mikael Teljstedt (född 1974)** Head of Real Estate & Construction sedan september 2018

**Utbildning och erfarenhet:** Mikael Teljstedt har en masterexamen i geovetenskap samt genomfört ekonomistudier vid Stockholms Universitet. Han har tidigare erfarenhet som Real Estate Director på Pelican Self Storage samt fastighetschef på Lidl Sverige KB.

**Innehav:** Per dagen för Prospektet äger Mikael Tejlstedt, genom Teljstedt Fastigheter AB, inga aktier och 15 000 optioner[4] i Bolaget.

**Övriga betydande uppdrag:** -

## ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd på grund av, brott, eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut.

På årsstämman den 14 maj 2019 beslutades att ett arvode om 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande, att ordinarie styrelseledamot som inte uppbär lön från Bolaget ska uppbära ett arvode om 150 000 SEK samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla någon ersättning.

Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

4) Varje teckningsoption ger rätt att teckna 10,59 aktier i Bolaget. För mer information se avsnittet ”*Incitamentsprogram*” nedan.

**Ersättningar under 2018**

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2018. Per dagen för Prospektet har Bolaget inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

| TSEK<br>Ledande befattningshavare | Grundlön/<br>styrelsearvode | Pensionskostnad | Övrig ersättning[1] | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Michael Fogelberg[2] | 1 392 | 176 | 110 | **1 678** |
| Henrik Granström[2] | 1 187 | 267 | 91 | **1 545** |
| Övriga ledande befattningshavare[3] (totalt 6 personer) | 7 531 | 1 046 | 357 | **8 934** |
| **Totalt ledande befattningshavare** | **10 110** | **1 489** | **558** | **12 157** |
| | | | | |
| **Styrelse** | | | | |
| Styrelseledamöter (totalt 7 personer) | 2 345 | - | - | **2 345** |
| **Totalt styrelse** | **2 345** | **-** | **-** | **2 345** |
| **Totalt ledande befattningshavare och styrelse** | **12 455** | **1 489** | **558** | **14 502** |

1) Övrig ersättning består av (i) ersättning för utlandsresor och särskild ersättning enligt Skatteverkets KU13 för David Coupez (f.d. COO och belgisk medborgare), (ii) bilförmån och andra poster (parkering och trängselskatt) för Kjell Berggren, Mikael Teljstedt, Henrik Granström, Michael Fogelberg och Sebastian Refai samt (iii) några mindre belopp för sjukvårdsförmån och måltider.

2) Henrik Granström ersatte Michael Fogelberg som VD 3 april 2018.

3) Fredrik Sandelin tillträdde som VD 1 januari 2019. Under november-december 2018 ingick Fredrik Sandelin i Övriga ledande befattningshavare.

**Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Bolagets VD Fredrik Sandelin är berättigad till en månatlig fast lön om totalt 140 000 SEK. 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. Anställningsavtalen för Gabriel Bergqvist, Karin Lindblom och Sebastian Refai kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om tre månader. Såvitt avser Jim Forsell och Mikael Teljstedt föreskriver deras avtal sex månaders uppsägningstid från endera parten. Anställningsavtalen med övriga ledande befattningshavare, bortsett från Karin Lindholms 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 anställnings upphörande, förutsatt att de inte sagts upp på grund av avtalsbrott.

# HISTORISK FINANSIELL INFORMATION OCH NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras historisk finansiell information för 24Storage avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 samt delårsperioden 1 januari -30 september 2019 med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande delårsperiod 2018. Den historiska finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 har hämtats från 24Storage reviderade årsredovisningar för respektive år, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”**IFRS**”) utfärdat av International Accounting Board (”**IASB**”) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) samt årsredovisningslagen (1995:1554) tillämpats. Den finansiella delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2019, med jämförelsesiffror för motsvarande period 2018, är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade, ej reviderade, delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 september 2019.

Den presenterade historiska finansiella informationen nedan ska läsas tillsammans med 24Storage reviderade årsredovisningar med tillhörande noter och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2019, vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning enligt följande:

| 24Storage delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2019 | Sidhänvisning |
|---|---|
| Koncernens resultaträkning | 7 |
| Koncernens balansräkning | 8 |
| Koncernens förändring eget kapital | 8 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 11-13 |
| Koncernens nyckeltal | 14 |
| Granskningsrapport | 17 |

*24Storage delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2019 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/43f96db8-ec80-433e-b193-6b1fe0361925_24Storage+Dela%CC%8Arsrapport+Q3+2019.pdf

| 24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2018 | Sidhänvisning |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 31-32 |
| Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen | 33 |
| Rapport över finansiell ställning för Koncernen | 34 |
| Rapport över förändringar i eget kapital för Koncernen | 35 |
| Rapport över kassaflöden för Koncernen | 36 |
| Noter | 41-61 |
| Revisionsberättelse | 63-64 |

*24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2018 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/fafcea7e-a6bc-47ee-bb40-2cb47bd59eac_24Storage+%C3%85R18.pdf

| 24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2017 | Sidhänvisning |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 25-26 |
| Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen | 27 |
| Rapport över finansiell ställning för Koncernen | 28 |
| Rapport över förändringar i eget kapital för Koncernen | 29 |
| Rapport över kassaflöden för Koncernen | 30 |
| Noter | 35-55 |
| Revisionsberättelse | 57-58 |

*24Storage årsredovisning för räkenskapsåret 2017 finns på följande länk:*

https://24storage.cdn.prismic.io/24storage/891b63cc-e5a5-4f3d-9a8f-1039c880aa44_24Storage+A%CC%8AR17.pdf

Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från 24Storage, telefon +46 20 670 670 samt via Bolagets hemsida, www.24Storage.se. Fullständig information om de finansiella rapporter som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, tillsammans med en förteckning över korshänvisningar till relevanta delar i de finansiella rapporterna, återfinns i avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”.

Poster nedan ifyllda med ”*” innebär att informationen inte återfinns i årsredovisningarna och har adderats med anledning av att posterna förekommer i senare finansiella rapporter. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av 24Storage revisor.

För kommentarer till den finansiella utvecklingen hänvisas till Bolagets förvaltningsberättelser som återfinns i respektive finansiell rapport och som är införlivade genom hänvisning i Prospektet.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

| | **1 januari – 30 september** *Översiktligt granskat (ej reviderat)* | | **1 januari – 31 december** *Reviderat* | |
|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2019** | **2018** | **2018** | **2017** |
| Nettoomsättning | 52,2 | 41,0 | 57,3 | 35,0 |
| Driftkostnader | -39,9 | -34,1 | -47,9 | -29,7 |
| **Bruttoresultat** | **12,2** | **6,9** | **9,4** | **5,3** |
| | | | | |
| Administrationskostnader | -27,2 | -31,8 | -42,7 | -28,9 |
| **Rörelseresultat före värdeförändringar på fastigheter** | **-15,0** | **-24,9** | **-33,3** | **-23,6** |
| | | | | |
| Värdeförändringar på fastigheter | 11,9 | 6,1 | 38,3 | 95,6 |
| **Rörelseresultat** | **-3,1** | **-18,8** | **4,9** | **72,0** |
| | | | | |
| Finansiella intäkter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Finansiella kostnader | -37,4 | -20,9 | -28,6 | -17,9 |
| **Finansnetto** | **-37,4** | **-20,9** | **-28,6** | **-17,8** |
| | | | | |
| **Resultat före skatt** | **-40,5** | **-39,7** | **-23,7** | **54,2** |
| | | | | |
| Skatt | 0,0 | 0,0 | 9,6 | -14,7 |
| **Periodens totalresultat** | **-40,5** | **-39,7** | **-14,1** | **39,5** |
| | | | | |
| **ÖVRIGT TOTALRESULTAT** | | | | |
| **Periodens totalresultat** | **-40,5** | **-39,7** | **-14,1** | **39,5** |

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| | 30 september *Översiktligt granskad (ej reviderad)* | 31 december *Reviderat* | |
|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2019** | **2018** | **2017** |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 22,7 | 29,3 | 30,3 |
| Materiella anläggningstillgångar | 10,3 | 10,7 | 7,4 |
| Förvaltningsfastigheter | 1 099,2 | 989,2 | 762,8 |
| Långfristiga fordringar | 2,8 | 1,4 | 1,3 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **1 135,0** | **1 030,6** | **801,8** |
| | | | |
| Varulager | 0,5 | 0,5 | 0,2 |
| Kundfordringar | 4,2 | 3,3 | 2,0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23,0 | 4,1 | 4,1 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 6,7 | 8,9 | 7,1 |
| Likvida medel | 95,9 | 62,5 | 47,6 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **130,4** | **79,4** | **61,1** |
| **Summa tillgångar** | **1 265,5** | **1 110,0** | **862,9** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL** | | | |
| Aktiekapital | 0,8 | 0,8 | 0,5 |
| Inbetald men ej registrerad nyemission | 0,5 | * | * |
| Övrigt tillskjutet kapital | 385,6 | 256,5 | 163,4 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | 24,5 | 65,0 | 79,1 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | ***** | **322,2** | **243,0** |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | **411,3** | **322,2** | **243,0** |
| | | | |
| **SKULDER** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 578,3 | 625,5 | 469,5 |
| Uppskjutna skatteskulder | 41,6 | 41,5 | 50,0 |
| **Summa långfristiga skulder** | **619,9** | **667,0** | **519,5** |
| | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 197,8 | 82,3 | 57,5 |
| Leverantörsskulder | 14,7 | 13,5 | 16,7 |
| Skatteskulder | 0,0 | 0,6 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 1,3 | 2,6 | 1,6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20,5 | 21,6 | 24,6 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **234,2** | **120,7** | **100,4** |
| **Summa skulder** | **854,1** | **787,7** | **619,9** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **1 265,5** | **1 110,0** | **862,9** |

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| | 1 januari – 30 september *Översiktligt granskad (ej reviderad)* | | 1 januari – 31 december *Reviderat* | |
|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2019** | **2018** | **2018** | **2017** |
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | | |
| Resultat före skatt | -40,5 | -39,7 | -23,7 | 54,2 |
| Återlägg av avskrivningar | 9,5 | 5,8 | * | * |
| Återläggning av värdeförändring förvaltningsfastigheter | -11,9 | -6,1 | -38,3 | -95,6 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 4,6 | 1,5 | 0,3 | 7,3 |
| Betald inkomstskatt | 0,0 | 0,0 | -0,3 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital** | **-38,3** | **-38,6** | **-62,0** | **-34,1** |
| | | | | |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL** | | | | |
| Förändring varulager | -0,1 | -0,3 | -0,2 | -0,1 |
| Förändring rörelsefordringar | -17,6 | -13,0 | -3,2 | -0,1 |
| Förändring rörelseskulder | 3,2 | -32,4 | -30,0 | -14,1 |
| **Förändring rörelsekapital** | **-14,5** | **-45,8** | ***** | ***** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-52,8** | **-84,3** | **-95,3** | **-48,5** |
| | | | | |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar (inventarier) | -1,5 | -0,6 | -5,3 | -4,4 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (system och goodwill) | 1,2 | -3,1 | -5,4 | -19,7 |
| Investering i fastigheter | -66,8 | -49,1 | -79,6 | -167,9 |
| Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag | -30,8 | -30,5 | -41,8 | -53,9 |
| Försäljning förvaltningsfastigheter | - | 2,3 | 2,3 | - |
| Förändring finansiella tillgångar | -1,4 | -2,4 | -0,1 | -1,1 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-99,3** | **-83,5** | **-130,1** | **-247,0** |
| | | | | |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Nyemission | 128,3 | 82,5 | 82,5 | 75,6 |
| Utgivna teckningsoptioner | 1,3 | - | - | - |
| Upptagna lån | 173,2 | 193,3 | 228,8 | 268,1 |
| Amortering av konvertibellån | - | -11,0 | -25,0 | - |
| Amortering av lån | -36,4 | -46,0 | -48,5 | -84,0 |
| Amortering leasingskuld | -2,0 | - | - | - |
| Förändring förlagslån | -79,0 | 0,0 | 2,5 | 38,3 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **185,5** | **218,8** | **240,3** | **298,0** |
| | | | | |
| **Periodens kassaflöde** | **33,4** | **51,0** | **14,9** | **2,4** |
| Likvida medel vid periodens början | 62,5 | 47,6 | 47,6 | 45,2 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **95,9** | **98,6** | **62,5** | **47,6** |

**Koncernens nyckeltal**

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

24Storage bedömer att dessa alternativa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Dessutom ska sådana alternativa nyckeltal, såsom 24Storage har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt än 24Storage. För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av finansiella nyckeltal, se ”*Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS*”.

Nedanstående tabell visar Koncernens nyckeltal för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt för delårsperioden 1 januari – 30 september 2019 med jämförande information för motsvarande period föregående räkenskapsår. Koncernens nyckeltal har inte reviderats eller översiktligt granskats om inte särskilt anges.

| | 1 januari – 30 september | | 1 januari – 31 december | |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2018 | 2018 | 2017 |
| **IFRS-nyckeltal[1]** | | | | |
| Nettoomsättning, MSEK | 52,2 | 41,0 | 57,3 | 35,0 |
| Periodens resultat, MSEK | -40,5 | -39,7 | -14,1 | 39,5 |
| Resultat per aktie, SEK | -4,82 | -6,96 | -2,27 | 10,95 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | -4,82 | -6,96 | -2,27 | 10,71 |
| | | | | |
| **Alternativa nyckeltal** | | | | |
| Bruttoresultat, MSEK[1] | 12,2 | 6,9 | 9,4 | 5,3 |
| *Bruttomarginal, %* | *23,5* | *16,8* | *16,4* | *15,3* |
| Värdeförändring på fastigheter, MSEK[1] | 11,9 | 6,1 | 38,3 | 95,6 |
| Rörelseresultat, MSEK[1] | -3,1 | -18,8 | 4,9 | 72,0 |
| Eget kapital, MSEK[1] | 411,3 | 285,7 | 322,2 | 243,0 |
| Eget kapital per aktie, SEK | 32,15 | 36,13 | 40,75 | 47,11 |
| Nettolåneskuld, MSEK | 680,2 | 563,5 | 655,7 | 479,4 |
| Balansomslutning, MSEK[1] | 1 265,5 | 1 036,0 | 1 110,0 | 862,9 |
| Soliditet, % | 32,5 | 27,6 | 29,0 | 28,2 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, MSEK[1] | -52,8 | -84,3 | -95,3 | -48,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK | -6,29 | -14,78 | -15,34 | -13,44 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK | 38,17 | 38,75 | 42,07 | 59,77 |
| Belåningsgrad, % | 61,9 | 64,7 | 66,3 | 62,8 |

1) Nyckeltalen har reviderats för räkenskapsåren 2018 och 2017 och översiktligt granskats för perioden 1 januari - 30 september 2019.

| | 1 januari – 30 september | | 1 januari – 31 december | |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2018 | 2018 | 2017 |
| **Operationella nyckeltal[2]** | | | | |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, MSEK[3] | 1 099,2 | 871,3 | 989,2 | 762,8 |
| Antal anläggningar i drift | 22 | 19 | 20 | 14 |
| Antal förråd | 9 707 | 8 059 | 8 803 | 6 078 |
| Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter | 50 773 | 41 247 | 45 088 | 32 939 |
| Hyresintäkt per uthyrd kvadratmeter (RevPAM), SEK | 1 309 | 1 278 | 1 293 | 1 147 |
| Uthyrningsgrad (yta), % | 69,1 | 75,3 | 68,3 | 71,8 |
| Uthyrningsgrad (antal), % | 67,5 | 70,8 | 65,3 | 67,5 |
| Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK/kvm | 19 184 | 18 172 | 19 435 | 20 750 |
| **Aktierelaterade nyckeltal** | | | | |
| Antal aktier vid periodens slut[4] | 12 796 020 | 7 907 470 | 7 907 470 | 5 157 470 |
| Genomsnittligt antal aktier[4] | 8 396 325 | 5 707 470 | 6 215 162 | 3 604 421 |
| Antal aktier vid periodens slut efter utspädning | 13 515 020 | 13 291 470 | 13 291 470 | 5 241 470 |
| Genomsnittligt antal aktier vid periodens slut efter utspädning[4] | 13 758 325 | 6 851 470 | 8 337 624 | 3 688 421 |
| **Anställda** | | | | |
| Medelantal anställda | 30 | 37 | 35 | 27 |

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|---|---|---|
| **Bruttoresultat, MSEK** | Försäljningsintäkter med avdrag för direkta kostnader. | Detta mått används för att mäta operativ lönsamhet i MSEK. |
| **Bruttomarginal, %** | Bruttoresultat som andel av nettoomsättning. | Detta mått används för att mäta operativ lönsamhet i procent. |
| **Värdeförändring på fastigheter, MSEK** | Förändring av fastigheternas verkliga värde under perioden | Detta mått används för att visa hur fastigheternas värde utvecklas. |
| **Rörelseresultat, MSEK** | Försäljningsintäkter med avdrag för direkta och indirekta kostnader, men före finansiella kostnader. | Detta mått används för att mäta lönsamhet före finansiella kostnader. |
| **Eget kapital** | Eget kapital enligt balansräkningen, avser ägarnas kapital. | Detta mått används för att belysa aktieägarnas bokförda förmögenhet i Bolaget. |
| **Eget kapital per aktie, SEK** | Eget kapital hänförligt till aktieägare, i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. | Detta mått används för att belysa varje akties andel av Bolagets egna kapital |
| **Nettolåneskuld, MSEK** | Räntebärande skulder minus likvida medel. | Detta mått används för att visa Bolagets finansiella ställning. |
| **Balansomslutning** | Summan av Bolagets samtliga tillgångar. Detta värde balanserar med summan av eget kapital och skulder. | Detta mått används för att visa Bolagets storlek. |
| **Soliditet, %** | Eget kapital dividerat med balansomslutning vid periodens slut. | Detta mått används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet. |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK** | De likvida medel som genereras eller förbrukas i den dagliga verksamheten, exklusive investeringar och finansiering. | Detta mått används för att se vilka kassaflöden som genereras av den dagliga verksamheten. |

2) De operationella nyckeltalen är uppgifter hämtade från Bolagets interna redovisnings- och affärssystem och är inte reviderade om inte annat anges.
3) Nyckeltalet har reviderats för räkenskapsåren 2018 och 2017 och översiktligt granskats för perioden 1 januari - 30 september 2019.
4) Nyckeltalet har justerats för den split av aktier som genomfördes i september 2019. Det innebär att varje befintlig stamaktie har delats upp i 10 aktier. Det innebär att antalet aktier har multiplicerats med 10 och respektive nyckeltal har dividerats med 10. Justeringen har gjorts för att uppnå jämförbarhet samt för att redogöra för nyckeltalen utifrån antal utestående aktier per dagen för Prospektet. Uppgifter om antal aktier och nyckeltal skiljer sig därmed från vad som återfinns i Bolagets finansiella rapporter för respektive period.

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK** | Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier. | Detta mått används för att möjliggöra jämförelse av kassaflödet från den löpande verksamheten per aktie. |
| **Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK** | Eget kapital hänförligt till aktieägare med hänsyn till nyemission vid utspädning och med återlagd uppskjuten skatteskuld avseende övervärden på fastigheter, i förhållande till antalet utestående aktier efter utspädning per balansdagen. | Detta mått används för att belysa 24Storage långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt. |
| **Belåningsgrad, %** | Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde | Detta mått används för att belysa Bolagets finansiella risk. |

| | 1 januari – 30 september | | 1 januari – 31 december | |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2018 | 2018 | 2017 |
| Bruttomarginal, % | | | | |
| Bruttoresultat | 12,2 | 6,9 | 9,4 | 5,3 |
| (/) Nettoomsättning | 52,2 | 41,0 | 57,3 | 35,0 |
| **Bruttomarginal, %** | **23,5** | **16,8** | **16,4** | **15,2** |
| | | | | |
| Nettolåneskuld, MSEK | | | | |
| Räntebärande skulder | 776,1 | 662,1 | 718,2 | 527,0 |
| (-) Likvida medel | 95,9 | 98,6 | 62,5 | 47,6 |
| **Nettolåneskuld, MSEK** | **680,2** | **563,5** | **655,7** | **479,4** |
| | | | | |
| Eget kapital / aktie, SEK | | | | |
| Eget kapital | 411,3 | 285,7 | 322,2 | 243,0 |
| (/) Antal aktier per balansdagen | 12 796 020 | 7 907 470 | 7 907 470 | 5 157 470 |
| **Eget kapital / aktie, SEK** | **32,15** | **36,13** | **40,75** | **47,11** |
| | | | | |
| Soliditet, % | | | | |
| Eget kapital | 411,3 | 285,7 | 322,2 | 243,0 |
| (/) Balansomslutning | 1 265,5 | 1 036,0 | 1 110,0 | 862,9 |
| **Soliditet, %** | **32,5** | **27,6** | **29,0** | **28,2** |
| | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -52,8 | -84,3 | -95,3 | -48,5 |
| (/) Genomsnittligt antal aktier | 8 396 325 | 5 707 470 | 6 215 162 | 3 604 421 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK** | **-6,29** | **-14,78** | **-15,34** | **-13,44** |
| | | | | |
| EPRA NAV (Net Asset Value), SEK | | | | |
| Eget kapital | 411,3 | 285,7 | 322,2 | 243,0 |
| Tillfört eget kapital (nyemission) vid utspädning | 30,6 | 167,4 | 167,4 | 8,4 |
| Uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter | 73,9 | 61,9 | 69,6 | 61,9 |
| = Justerat eget kapital efter utspädning | 515,9 | 515,0 | 559,2 | 313,3 |
| (/) Antal aktier efter utspädning och teckningsoptioner per balansdagen | 13 515 020 | 13 291 470 | 13 291 470 | 5 241 470 |
| **EPRA NAV (Net Asset Value), SEK** | **38,17** | **38,75** | **42,07** | **59,77** |
| | | | | |
| Belåningsgrad, procent | | | | |
| Nettolåneskuld | 680,2 | 563,5 | 655,7 | 479,4 |
| (/) Förvaltningsfastigheter | 1 099,2 | 871,3 | 989,2 | 762,8 |
| **Belåningsgrad, %** | **61,9** | **64,7** | **66,3** | **62,8** |

## BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR AV 24STORAGE FINANSIELLA STÄLLNING EFTER 30 SEPTEMBER 2019

Det har inte inträffat några betydande förändringar avseende 24Storage finansiella ställning efter den 30 september 2019 fram till dagen för Prospektet.

## UTDELNINGSPOLICY

Bolaget har per dagen för Prospektet inte antagit några utdelningspolicy. 24Storage befinner sig i en utvecklings- och expansionsfas. För närvarande har därför styrelsen för avsikt att låta Bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera tillväxt och drift av verksamheten och förutser följaktligen inte att några kontanta utdelningar betalas inom de närmaste åren. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2018 och 2017.

# ÄGARFÖRHÅLLANDEN, LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## ALLMÄN INFORMATION OM AKTIERNA I 24STORAGE

Bolaget har emitterat aktier i ett aktieslag. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet lägst vara 1 270 000 SEK och inte överstiga 5 080 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 12 700 000 och inte överstiga 50 800 000. Bolagets aktiekapital uppgick per den 1 januari 2019 och 30 september 2019 till 790 747 SEK fördelat på 790 747 aktier. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 1 279 602 SEK fördelat på totalt 12 796 020 aktier[1]. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

## ÄGARSTRUKTUR

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna i Bolaget eller fem procent av röstetalet för samtliga aktier per den 30 september 2019, inklusive därefter kända förändringar. Fogelberg Kapital AB har i november 2019 ingått avtal om försäljning av 425 528 aktier till samma pris och villkor som i Erbjudandet, villkorat av att notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market genomförs. Försäljningen av dessa aktier sker i huvudsak till parter som medverkar som Cornerstone Investors i Erbjudandet. Michael Fogelberg med familj (privat och genom bolag) kommer därefter, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, inneha 1 399 642 aktier motsvarande nio procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

| Namn | Antal aktier | Andel av kapital och röster (%) |
|---|---|---|
| Ernström Kapital AB | 2 919 720 | 22,8 |
| Swedia HighP AB | 2 250 000 | 17,6 |
| Michael Fogelberg med familj (privat och genom bolag[2]) | 1 825 170 | 14,3 |
| Realm AB | 1 460 820 | 11,4 |
| Per Josefsson Invest AB | 977 420 | 7,6 |
| Ulf & Bo Eklöf Invest AB | 727 740 | 5,7 |
| Hajskäret Invest AB | 727 740 | 5,7 |
| **Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent** | **10 888 610** | **85,1** |
| *Övriga aktieägare* | *1 907 410* | *14,9* |
| **Totalt** | **12 796 020** | **100,00** |

### Aktieägaravtal m.m.

Det finns ett aktieägaravtal som ingicks mellan Bolagets större aktieägare den 22 maj 2015. Aktieägaravtalet innehåller sedvanliga klausuler för begränsning av försäljning av aktier. Avtalet kommer att sägas upp i samband med första dag för handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market i enlighet med uppsägningsklausulen i avtalet. Utöver aktieägaravtalet som ingick den 22 maj 2015 känner styrelsen inte till att det finns några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.

## TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER M.M.

24Storage har tre teckningsoptionsprogram för anställda och nyckelpersoner som ger deltagarna rätt att teckna sig för aktier, vilka beskrivs mer detaljerat nedan. Utöver nedanstående tre incitamentsprogram har 24Storage, per dagen för Prospektet, inga andra utstående konvertibler, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade finansiella instrument eller program.

### Incitamentsprogram

*Teckningsoptioner av serie 2016/2021*

Bolagets styrelse beslutade den 20 oktober 2016, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 19 maj 2016, att emittera högst 17 200 teckningsoptioner, varav 8 400 teckningsoptioner har tecknats. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna 10,42 aktier till en teckningskurs om 96 kronor per aktie.[3] Teckningsperioden äger rum från med den 1 oktober 2021 till och med den 31 oktober 2021.

*Teckningsoptioner av serie 2018/2022*

Bolagets styrelse beslutade den 19 november 2018, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 18 juni 2018, att emittera högst 50 000 teckningsoptioner, varav 46 500 teckningsoptioner tecknades. Optionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna 10,59 aktier till en teckningskurs om 33,06 kronor per aktie.[4] Teckningsperioden äger rum från och med den 1 oktober 2022 till den 30 november 2022.

1) Återköp av teckningsoptioner och kvittningsemission registrerades den 23 oktober 2019 med Bolagsverket och inträffade således efter den 30 september 2019.
2) Fogelberg Kapital AB.
3) Enligt de ursprungliga villkoren för teckning av teckningsoptionerna gav varje teckningsoption optionsinnehavaren en rätt att teckna en aktie till aktiekursen 1 000 kronor per aktie. Lösenpriset för teckningsoptionerna har förändrats på grund av den registrerade aktiespliten (10:1).
4) Enligt de ursprungliga villkoren för teckning av teckningsoptionerna gav varje teckningsoption optionsinnehavaren en rätt att teckna en aktie till aktiekursen 350 kronor per aktie. Lösenpriset för teckningsoptionerna har förändrats på grund av den registrerade aktiespliten (10:1).

*Teckningsoptioner av serie 2019/2022*

Den 23 januari 2019 beslutade Bolagets styrelse, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 18 juni 2018, att emittera högst 18 500 teckningsoptioner, varav 17 000 teckningsoptioner tecknades. Optionsinnehavare äger rätt att för varje tecknings-option teckna 10,59 aktier till en teckningskurs om 33,06 kronor per aktie.[4] Teckningsperioden äger rum från och med den 1 oktober 2022 till den 30 november 2022.

**Övrigt**

Ny aktie som tecknats genom utnyttjande av teckningsoption medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämnings-dag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats vid Bolagsverket och aktierna införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.
För det fall samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 719 000 aktier medför det en utspädning om högst cirka 5,6 procent av det totala antalet utestående aktier röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

## VÄSENTLIGA AVTAL

**Avtal för förvärv och försäljning avseende fast egendom**

Koncernen är, per dagen per Prospektet, civilrättslig och lagfaren ägare av 22 fastigheter samt civilrättslig och inskriven innehavare av en tomträtt. Per dagen för Prospektet har Koncernen ingått avtal avseende planerade förvärv av två fastigheter samt en planerad försäljning inom befintligt bestånd, vilket beskrivs nedan. Fastig-hetsförvärv sker vanligtvis genom förvärv av bolag innehållande en fastighet. I samband med förvärv av fastigheter ingår Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av aktier i ett bolag för att indirekt förvärva en fastighet. Bolaget finansierar sina fastighets-investeringar genom banklån i svenska banker med säkerhet i form av pantsättning av fastighet eller aktier i dotterbolag samt eget kapital.

*Förvärv av fastighet i Farsta*

I september 2019 ingick Bolaget, genom 24Storage Property Farsta AB, ett avtal med Stockholms kommun för exploatering och överlåtelse av en del av fastigheten Farsta 2:1 omfattande 4482 kvm tomtarea. Preliminär köpeskilling uppgår till 21,5 MSEK och ska betalas på tillträdesdagen som sker på ett datum enligt senare besked från Stockholms stad, preliminärt den 1 oktober 2021, förutsatt att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Bolaget har ingått en moderbolagsborgen för att svara solidariskt med 24Storage Property Farsta AB för samtliga förpliktelser och åtag-anden enligt exploateringsavtalet och avtal som ingås till följd av detta avtal. Åtaganden omfattar bland annat att Bolaget ska an-söka och bekosta erforderlig lagfart, bekosta fastighetsbildningen, anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme samt ansvara för projektering och bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

*Förvärv av tomträtt till fastighet i Vällingby*

I maj 2019 ingick Bolaget genom 24Storage Service 2 AB ett avtal med en säljare för förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Nicklet 2 i Vällingby. Preliminär köpeskilling för fastigheten uppgår till cirka 25,1 MSEK. Bolaget har erlagt en handpenning om 2,4 MSEK. Tillträdesdagen är den 3 februari 2020 under förutsättning-en att Bolaget har ingått tilläggsavtal med nuvarande hyresgäster för uppsägning av hyresförförhållande och att det inte uppstått någon väsentlig garantibrist från säljarens sida.

*Försäljning av fastighet i Stockholmsregionen*

Bolaget har den 15 februari 2019 ingått ett avtal med en köpare för försäljning av en fastighet i Stockholmsregionen. Den samman-lagda köpeskillingen vid försäljning är preliminärt beräknad till cirka 11,9 MSEK, exkl. beaktande av överenskommen reglering av skuld. Skulden har fastställts enligt en i avtalet anvisad formel motsvarande (i) överenskommet fastighetsvärde om 21 MSEK, minus (ii) fastighetens bokförda värde enligt ett särskilt upprättat tillträdesbokslut, plus (iii) lagerbolagets egna kapital per tillträdes-dagen. Köparen har vid avtalets ingående erlagt en handpenning om 5 procent av den preliminära köpeskillingen, varav avdrag ska ske med motsvarande belopp vid tillträdet. Avtalet är villkorat att (i) den för fastigheten relevanta detaljplanen ändras att medge bostadsbyggnation och vinner laga kraft, (ii) ett lagerbolag helägt av 24Storage bildas och registreras samt (iii) att fastigheten säljs in i lagerbolaget. Tillträde till aktierna och indirekt fastigheten infaller sex månader efter att nämnda villkor har uppfyllts eller eftergivits av köparen.

**Avtal med Olov Lindgren Törnet AB för hyra av huvudkontor**

Bolaget har såsom hyresgäst ingått ett avtal med Olov Lindgren Törnet AB som hyresvärd avseende kontorslokalhyra för Bolagets huvudkontor i Stockholm. Avtalet löper till och med 31 mars 2022 och, om det inte sägs upp nio månader före hyrestidens utgång, förlängs därefter automatiskt i perioder om tre år. Bashyra (dvs. exkl. hyrestillägg och indexering) uppgår till cirka 2 MSEK. Bolaget har erlagt en deposition med ett belopp om 424 000 SEK som säkerhet avseende dess förpliktelser enligt avtalet.

**Ramavtal med säkerhetsföretag**

Den 12 mars 2019 ingick 24Storage Sverige AB ett ramavtal med ett säkerhetsföretag för att utföra säkerhetstjänster i Bolagets förrådsanläggningar. Bolaget beställer tjänsterna från säker-hetsföretaget i enlighet med en prislista bifogat till avtalet. En prisjustering sker årliga per den 1 januari i enlighet med SCB:s Faktorsprisindex för bevakningstjänster. Det finns inga krav på att Bolaget ska beställa tjänster för ett minimibelopp från säkerhets-företaget. Ramavtalet löper från och med 1 mars 2019 till och med 28 februari 2021. Om avtalet inte sägs upp senast sex månader före avtalstidens utgång förlängs det automatiskt med 12 månader åt gången med sex månaders uppsägningstid före utgången av aktuell avtalsperiod.

**Finansieringsavtal**

24Storage har, genom Koncernens olika dotterbolag, ingått låne- och kreditavtal för att kunna finansiera fastighetsförvärv och projektutveckling. De räntebärande skulderna uppgick, per den 30 september 2019, till ett totalt belopp om cirka 776,1 MSEK. Lån-och kreditivavtalen har ingåtts med banker och kreditgivare aktiva på den svenska marknaden där ställda säkerheter normalt lämnas genom fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

*Kreditavtal revolverande lån*

Bolaget har ingått ett kreditavtal med en kreditgivare för revolv-erande lån upp till totalt 350 MSEK för att Bolaget ska kunna refinansiera det befintliga lånet, förvärva tillkommande fastigheter eller fastighetsbolag samt utveckla Koncernens verksamhet avseende uthyrning av förråd. Per den 30 september 2019 uppgick den totala skulden till 300 MSEK. Villkoren för utbetalning är att belåningsgraden inte ska överstiga 80 procent. Belåningsgrad definieras som utestående lån och utestående kapital på samtliga seniora bank faciliteter i förhållande till marknadsvärdet på fastig-heterna.

4) Enligt de ursprungliga villkoren för teckning av teckningsoptionerna gav varje teckningsoption optionsinnehavaren en rätt att teckna en aktie till aktiekursen 350 kronor per aktie. Lösenpriset för teckningsoptionerna har förändrats på grund av den registrerade aktiespliten (10:1).

## RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt 24Storage kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tolvmånadersperioden haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen. De styrande principerna för vad som anses vara närståendetransaktioner framgår av regelverket IAS 24.

För fullständig information avseende Bolagets närståendetransaktioner för räkenskapsåren 2018 och 2017 hänvisas till not 22 respektive not 22 i Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017. För fullständig information avseende Bolagets närståendetransaktioner för perioden 1 januari – 30 september 2019 hänvisas till not 6 i Bolagets ej reviderade och översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2019. De reviderade årsredovisningarna avseende räkenskapsåren 2018 och 2017, samt den oreviderade delårsrapporten avseende perioden 1 januari – 30 september 2019 är införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”.

För perioden efter den 30 september 2019 fram till dagen för Prospektet har inga ytterligare närståendetransaktioner förekommit.

## INTRESSEN I ERBJUDANDET

### Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot 24Storage och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i 24Storage till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

# TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på 24Storage hemsida www.24Storage.se. Kopior av handlingarna hålls också tillgängliga på 24Storage huvudkontor, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm under Prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid).

- 24Storage stiftelseurkund och bolagsordning.
- Värderingsintyg över Bolagets förvaltningsfastigheter framtagna av JLL samt Bryggan Fastighetsekonomi.
- Samtliga handlingar som införlivas i Prospektet genom hänvisning i enlighet med avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”.
- Prospektet.

24STORAGE