



Q4 2022

Bokslutskommuniké JANUARI – 31 DECEMBER 2022

RAPPORT FÖR FJÄRDE KVARTALET 2022

FJÄRDE KVARTALET 2022

- Nettoomsättningen steg med 14,0 procent till 33,3 MSEK (29,2).
- Bruttoresultatet ökade med 2 procent till 14,3 MSEK (11,7). Bruttomarginalen uppgick till 43,1 procent (40,1)
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -6,8 MSEK (-18,5).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 58,2 MSEK (412,2).
- Periodens resultat uppgick till 25,6 MSEK (298,0).
- Obligationen om 500 MSEK förfaller i oktober 2023. Refinansiering av låneportföljen pågår.
- Merparten av leasingtillgångarna överfördes till Nugreen Services AB under kvartalet.
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 7,9 MSEK (-17,8).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 224,1 MSEK (512,1).
- Periodens resultat uppgick till 122,0 MSEK (339,3).
- Per Sjöblom tillträdde som ny CFO den 1 september.
- Personalen i 24Storage-koncernen övergick per 1 juli till det närstående servicebolaget Nugreen Services AB.
- Från 1 juli köper 24Storage koncernen alla utvecklings-, förvaltnings- och driftstjänster av Nugreen Services AB på marknadsmässiga villkor.
- Förutom övergång av personal till Nugreen Services AB har också kontorsinventarier och personalrelaterade skulder överlåtits till marknadsvärde till Nugreen Services AB.

JANUARI - DECEMBER 2022

- Nettoomsättningen steg med 22,5 procent till 130,3 MSEK (106,4).
- Bruttoresultatet ökade till 54,2 MSEK (38,6) och bruttomarginalen steg till 41,6 procent (36,3).

Koncernens nyckeltal	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning, MSEK	33,3	29,2	130,3	106,4
Bruttomarginal, procent	43,1	40,1	41,6	36,3
Fastighetsvärde, MSEK	2 327	2 027	2 327	2 027
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	77 369	69 681	77 369	69 681
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 233	2 060	2 205	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,1	70,3	68,1	70,3
Belåningsgrad, procent	47,2	49,7	47,2	49,7
Soliditet, procent	40,3	38,9	40,3	38,9

FINANSIELL UTVECKLING - FJÄRDE KVARTALET 2022

Utveckling under kvartalet

Fjärde kvartalet kännetecknades av en fortsatt stabil utveckling, god tillväxt och förbättrade marginaler tack vare ökad mognadsgrad för bolagets anläggningar. En viss inbromsning av ny uthyrning har noterats i slutet av kvartalet.

Uthyrningsgraden uppgick till 70,8 procent (70,3) för kvartalet. Uthyrningsgraden utvecklades stabilt mot bakgrund av att flera nya anläggningar öppnade under senare delen av 2021 tillsammans med att nya anläggningar öppnade 2022, Högsbo i mars och Farsta i december. En lägre uthyrningsgrad initialt är en naturlig och kortsiktig effekt av bolagets tillväxtstrategi.

Den genomsnittliga hyresintäkten ökade tack vare högre hyror, 2 233 SEK (2 060) per kvadratmeter, och en något högre uthyrningsgrad under kvartalet.

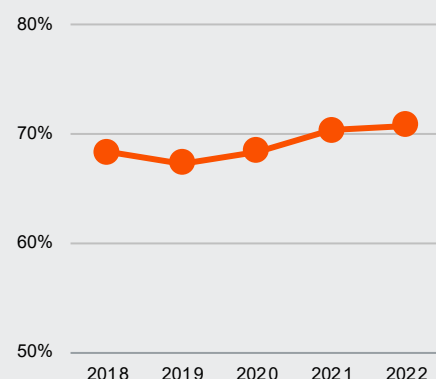
Det försämrade geopolitiska läget och kriget i Ukraina har inte haft några märkbara negativa effekter på bolagets verksamhet. 24Storage följer utvecklingen och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan påverka verksamheten på kort och lång sikt. Risker som kan öka som en följd av kriget i Ukraina, och om konflikten blir mer utdragen över tid, är förseningar och fördröjningar av pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial exempelvis stål- och trävaror.

Nettoomsättning

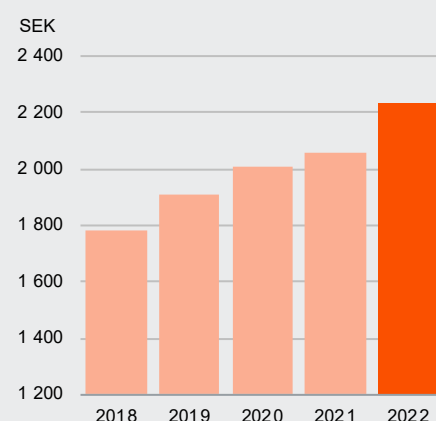
Nettoomsättningen ökade med 14,0 procent till 33,3 MSEK (29,2). Driftkostnaderna ökade med 08 procent. Omallokeringen av administrationskostnader till driftskostnader, påverkar driftskostnaderna negativt så att driftskostnaderna ökar och administrationskostnaderna minskar. Bruttoresultatet ökade till 14,3 MSEK (11,7).

Administrationskostnaderna uppgick till -21,2 MSEK (-30,2). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -0,7 MSEK (-2,5), i huvudsak hänförliga till att bolagets affärssystem och drift som hittills har aktiverats, men i kvartalet kostnadsförts. Nettoeffekten är -6,6 MSEK (6,3). Här påverkar också omallokeringen av administrationskostnader till driftskostnader. Från 1 juli 2022 har Nugreen Services AB ansvaret för projektledning.

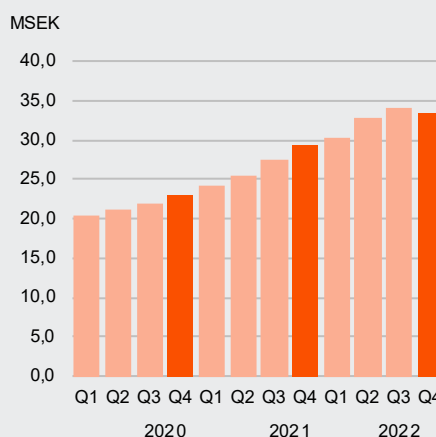
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Resultat

Från 1 juli 2022 supporterar servicebolaget Nugreen Services AB, koncernen med tjänster såsom personal, IT och marknadsföring. Nugreen Services AB fakturerar 24Storage koncernen för dessa tjänster på marknadsmässiga villkor. Detta påverkar bruttoresultatet negativt från det datumet då dessa tjänster allokerats till driftskostnader. Till och med 30 juni 2022 var en del av dessa kostnader rubricerade som administrationskostnader.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6,8 MSEK (-18,5). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 58,2 MSEK (412,2). Värdeförändringen är för flertalet anläggningar marginellt justerad jämfört med tredje kvartalet och kan främst förklaras av förbättrade framtida driftnetton, medan några färdigställda anläggningar har ökat i värde. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 51,3 MSEK (393,7).

Finansnettot uppgick till -18,2 MSEK (-15,3).

Resultatet efter skatt uppgick till 25,6 MSEK (298,0).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -7,5 MSEK (-80,4). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar (se not 9).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till 4,7 MSEK (-56,2), varav kassaflöde från den löpande verksamheten 13,9 MSEK (-32,9).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -19,3 MSEK (-53,9), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 10 MSEK (31), varav räntebärande skulder ökade med netto 6,1 MSEK (31,7).

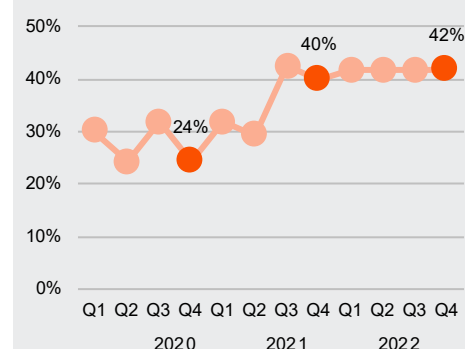
FINANSIELL UTVECKLING JANUARI - DECEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 22,5 procent till 130,3 MSEK (106,4). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 12 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Trots högre drift- och underhållskostnader samt högre underhållskostnader än föregående år ökade bruttoresultatet till 54,2 MSEK (38,6), se not 4. Bruttomarginalen förbättrades till 41,6 procent (36,3).

Administrationskostnaderna uppgick till -46,3 MSEK (-56,4). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -5,9 MSEK (-10,6) och kostnadsföring av tidigare aktiverade kostnader om -1,6 MSEK (18,0). Tidigare aktivering av projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar har nu kostnadsförts mot bakgrund av att Nugreen Services AB har ansvaret för projektledning från 1 juli 2022.

Bruttomarginal per kvartal



Resultat

Från 1 juli 2022 supporterar servicebolaget Nugreen Services AB, 24Storage-koncernen med tjänster såsom personal, IT och marknadsföring. Nugreen Services AB fakturerar 24Storage för dessa tjänster. Detta påverkar bruttoresultatet negativt från det datumet då dessa tjänster har omallokerats till driftskostnader. Till och med 30 juni 2022 var en del av dessa kostnader allokerade som administrationskostnader.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7,9 MSEK (-17,8). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 224,1 MSEK (512,1). Värdeökningen förklaras främst av förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 232,0 MSEK (494,3). Resultat efter skatt uppgick till 122,0 MSEK (339,3).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -65,8 MSEK (-54,7). Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och ett högre ränteläge. Genomsnittlig låneränta uppgick till 5,3 procent (4,8).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -44,2 MSEK (-100,2). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar (se not 9).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -73,5 MSEK (-32,6), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -11,5 MSEK (-59,6). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i en expansionsfas.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -78,5 MSEK (-188,2), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 17 MSEK (215), varav räntebärande skulder ökade med netto 15 MSEK (220).

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 419,7 MSEK (2 195,6).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 332,7 MSEK (2 047,3). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 327,1 MSEK (2 027,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 31 MSEK (40). Av det beloppet avser 7,0 (-) MSEK tillgångar som innehas för försäljning. Beståndet utgjordes av 28 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 20, samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4
Periodens förvärv	-	54,8
Periodens avyttring	-	-
Investeringar i byggprojekt mm	77,9	142,4
Hyrda förvaltningsfastigheter:		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	-
Avskrivning	-2,2	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	224,1	512,1
Omklassificering	-	-
Vid periodens utgång	2 327,1	2 027,2

Immateriella tillgångar uppgick till 3,1 MSEK (9,6), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 0,0 MSEK (1,1). Under fjärde kvartalet har Nugreen Services AB tagit över koncernens leasingkontrakt på bilar. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 9,2 MSEK (8,3).

Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 142,6 MSEK (1 124,4) varav obligationslån uppgick till 500 MSEK (500). Obligationslånet löper ut under fjärde kvartalet 2023 och har klassificerats som kortfristigt. Bolaget har påbörjat en refinansiering av låneportföljen. Av totala skuldbeloppet avser 6,9 MSEK (-) fastighet som innehas för försäljning. Koncernens likvida medel uppgick till 44,2 MSEK (117,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 098,4 MSEK (1 006,8) och belåningsgraden till 47,2 procent (49,7).

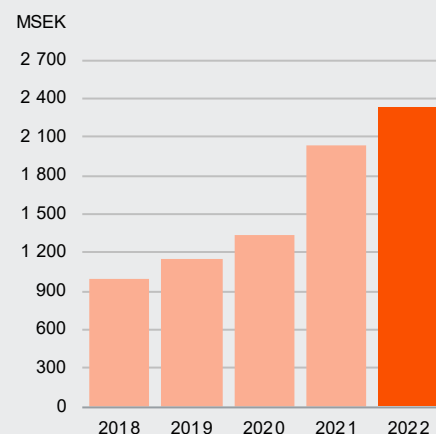
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 975,1 MSEK (853,1), innebärande en soliditet om 40,3 procent (38,9).

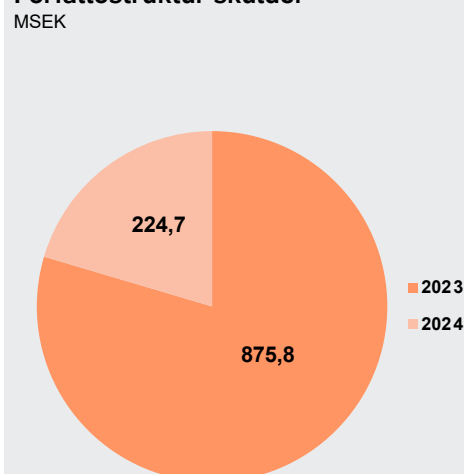
Orealiserad värdeförändring fastigheter

+224 MSEK

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder



MODERBOLAG

Moderbolaget 24Storage AB var fram till och med 30 juni främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Från 1 juli är moderbolaget ett renodlat holdingbolag, utan någon direkt verksamhet.

Under fjärde kvartalet har det förtydligats från koncernens huvudägare hur interna avgifter ska hanteras. Detta har justerats i kvartalet, vilket påverkar moderbolagets nettoomsättning. Nettoomsättningen under fjärde kvartalet var därför negativ och uppgick till - 07 MSEK (07). Resultatet efter skatt uppgick till 15 MSEK (08).

Nettoomsättningen under perioden januari till december uppgick till 03 MSEK (22) och resultat efter skatt uppgick till - 25 MSEK (- 19).

3 oktober 2022 har GreenS AB förvärvat alla aktier i TC Storage Bid Co AB, som är moderbolag till 24Storage AB

PERSONAL

Från 1 juli 2022 är personalen anställd i ett servicebolag, Nugreen Services AB.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEN

24Storage-aktien noterades den 10 december 2019 på Nasdaq First North Growth Market och avnoterades den 10 januari 2022. Den 3 december 2021 förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America 92,4 procent av aktierna genom T-C Storage BidCo AB. I slutet av maj 2022 ägde T-C Storage BidCo 100 procent av aktierna.

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier till 14 924 020 (14 924 020). Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst.

ÖVRIG INFORMATION

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar risker relaterade till uthyrningsgrad och prisnivå, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk.

Det försämrade geopolitiska läget och kriget i Ukraina har inte haft några märkbara negativa effekter på bolagets verksamhet. 24Storage följer utvecklingen och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan påverka verksamheten på kort och lång sikt. Risker som kan öka som en följd av kriget i Ukraina, och om konflikten blir mer utdragen över tid, är förseningar och fördyringar av pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial exempelvis stål- och trävaror. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker. De stigande marknadsräntorna har kalkylerats in i bolagets prissättning samtidigt som efterfrågan på förråd är fortsatt hög. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen samt not till årsredovisningen för 2022.

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

KONTAKT

Stefan Nilsson, VD

+46 709 90 30 64

stefan.nilsson@24storage.com

Per Sjöblom, CFO

+46 72 705 75 70

per.sjoblom@24storage.com

Postadress

24Storage AB

Box 30134

SE-104 25 Stockholm

Styrelsens säte

Stockholm, organisationsnummer

556996-8141

Webbplats:

24storage.se/investerare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	3	33,3	29,2	130,3	106,4
Driftkostnader	4	-18,9	-17,5	-76,1	-67,8
Bruttoresultat		14,3	11,7	54,2	38,6
Bruttomarginal, procent		43,1	40,1	41,6	36,3
Administrationskostnader	4	-21,2	-30,2	-46,3	-56,4
Rörelseresultat före värdeförändring		-6,8	-18,5	7,9	-17,8
Värdeförändring på fastigheter		58,2	412,2	224,1	512,1
Rörelseresultat		51,3	393,7	232,0	494,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18,2	-15,3	-65,9	-54,8
Finansnetto		-18,2	-15,3	-65,8	-54,7
Resultat före skatt		33,2	378,4	166,2	439,5
Skatt	9	-7,5	-80,4	-44,2	-100,2
Periodens resultat		25,6	298,0	122,0	339,3
Övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat		25,6	298,0	122,0	339,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		3,1	9,6
Nyttjanderättstillgångar		0,0	1,1
Materiella anläggningstillgångar		9,2	8,3
Förvaltningsfastigheter	7	2 320,1	2 027,2
Långfristiga fordringar		0,3	1,1
Summa anläggningstillgångar		2 332,7	2 047,3
Omsättningstillgångar			
Varulager		0,0	0,4
Kundfordringar		4,9	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,8	4,2
Övriga kortfristiga fordringar		27,1	20,4
Tillgångar som innehas för försäljning		7,0	-
Likvida medel		44,2	117,6
Summa omsättningstillgångar		87,0	148,3
Summa tillgångar		2 419,7	2 195,6
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		492,6	370,6
Summa eget kapital		975,1	853,1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11	283,2	808,7
Leasingskulder		15,9	18,1
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2
Uppskjutna skatteskulder	10	194,4	150,4
Summa långfristiga skulder		493,7	977,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11	882,6	315,8
Leasingskulder		2,6	3,1
Leverantörsskulder		13,7	13,8
Övriga kortfristiga skulder		3,9	1,7
Skulder som innehas för försäljning		6,8	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41,2	30,8
Summa kortfristiga skulder		950,8	365,1
Summa skulder		1 444,5	1 342,5
Summa eget kapital och skulder		2 419,7	2 195,6

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens början	853,1	513,8
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner	-	-
Periodens resultat och totalresultat	122,0	339,3
Eget kapital vid periodens slut	975,1	853,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		33,2	378,4	166,2	439,5
Återläggning av avskrivningar		1,9	3,6	10,8	15,2
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-58,2	-412,2	-224,1	-512,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-5,6	0,7	-1,6	2,9
Betald inkomstskatt		-0,0	0,0	-0,2	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-28,7	-29,4	-48,9	-54,5
Förändring varulager		0,5	0,1	0,4	0,1
Förändring rörelsefordringar		15,8	-3,2	-6,2	-12,6
Förändring rörelseskulder		26,3	-0,3	43,2	7,4
Summa förändring rörelsekapital		42,6	-3,5	37,4	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13,9	-32,9	-11,5	-59,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-24,1	-	-51,6
Investering i fastigheter		-21,3	-37,2	-77,9	-142,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,1	-3,1	-3,1	-3,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,8	-	0,9	-
Förvärv/Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		1,3	-0,9	0,8	-1,9
Avyttring av fastigheter	6	-	11,3	-	11,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-	-0,0	0,8	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19,3	-53,9	-78,5	-188,2
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	-	-	-
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-	-	-	-0,0
Upptagna lån		4,0	95,7	185,5	424,7
Amortering av lån		2,1	-64,0	-170,3	-204,8
Amortering leasingsskuld		4,1	-1,1	1,4	-4,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10,1	30,6	16,6	215,2
Periodens kassaflöde		4,7	-56,2	-73,5	-32,6
Likvida medel vid periodens början		39,5	173,8	117,6	150,2
Likvida medel vid periodens slut		44,2	117,6	44,2	117,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning ²		-6,6	7,2	3,0	21,7
Rörelsekostnader ³		-14,6	-33,5	-46,2	-61,4
Rörelseresultat		-21,3	-26,2	-43,2	-39,7
Resultat från andelar i koncernföretag		43,2	39,6	43,2	39,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,4	6,2	25,5	23,9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13,6	-11,7	-50,2	-42,3
Finansnetto		36,0	34,1	18,5	21,1
Resultat före skatt		14,8	7,9	-24,8	-18,6
Skatt		0,0	-0,0	0,0	-0,0
Periodens resultat ¹		14,8	7,8	-24,8	-18,6

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och projekt		55,5	21,0
Andelar i koncernföretag		456,3	273,2
Fordringar på koncernföretag		577,4	429,7
Långfristiga fordringar		0,3	1,1
Summa anläggningstillgångar		1 089,5	725,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		43,5	225,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,4	1,1
Övriga kortfristiga fordringar		0,4	1,0
Likvida medel		22,2	31,5
Summa omsättningstillgångar		66,5	259,3
Summa tillgångar		1 156,0	984,3
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5
Överkursfond		343,2	361,8
Periodens resultat		-24,8	-18,6
Summa fritt eget kapital		318,4	343,2
Summa eget kapital		319,9	344,7
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		-	494,8
Skulder till koncernföretag		283,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2
Summa långfristiga skulder		283,3	595,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		497,8	-
Leverantörsskulder		9,9	9,2
Skulder till koncernföretag		30,6	8,1
Övriga kortfristiga skulder		1,2	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13,3	14,7
Summa kortfristiga skulder		552,7	44,5
Summa skulder		836,0	639,6
Summa eget kapital och skulder		1 156,0	984,3

NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR2.

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

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Alla belopp redovisas i miljoner svenska kronor, MSEK, om ej annat anges. I rapporten redovisas avrundade belopp, medan såväl summeringar som nyckeltal har beräknats på de exakta beloppen.

Nya IFRS-standarder och tolkningar

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

NOT 2. Uppskattningar och bedömningar

En detaljerad redogörelse för väsentliga uppskattningar och bedömningar återfinns i årsredovisningen för 2022, not 29.

NOT 3. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen, MSEK	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Self storage-intäkter	29,8	24,6	114,6	94,3
Self storage-relaterade intäkter	3,4	4,2	14,5	10,6
Övriga fastighetsintäkter	0,0	0,4	1,2	1,4
Total nettoomsättning	33,3	29,2	130,3	106,4

Koncernens huvudsakliga intäkter är self storage-intäkter avseende uthyrning av förråd. Self storage-relaterade intäkter avser förrådsförsäkringar och försäljning av exempelvis flyttlådor. Övriga fastighetsintäkter avser uthyrning av ytor som ännu inte har byggts om till förråd.

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

NOT 4. Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen, MSEK	Q4 2022			Q4 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	4,2	-	4,2	3,0	-	3,0
Fastighetsskatt	0,8	-	0,8	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	14,8	11,3	26,1	7,2	7,9	15,2
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,7	-0,0	-0,7	-0,8	-0,6	-1,4
Fördelning av kostnader internt ²	1,0	-1,0	0,0	3,0	-3,0	-
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	5,1	5,1	-	-6,3	-6,3
Externa kostnader	20,1	15,0	35,1	13,2	21,5	34,7
Personalkostnader¹	-0,1	5,4	5,3	3,2	6,2	9,4
Avskrivningar	0,6	0,7	1,4	0,5	2,0	2,5
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,5	0,0	0,5	0,6	0,6	1,2
Avskrivningar	1,2	0,7	1,9	1,1	2,5	3,7
Summa	21,2	21,2	42,3	17,5	30,2	47,7

Koncernen, MSEK	Jan-dec 2022			Jan-dec 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	12,8	-	12,8	10,7	-	10,7
Fastighetsskatt	2,8	-	2,8	2,7	-	2,7
Övriga externa kostnader ¹	45,8	30,9	76,7	29,2	30,4	59,6
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-3,1	-1,4	-4,4	-3,0	-2,7	-5,7
Fördelning av kostnader internt ²	8,8	-8,8	0,0	11,2	-11,2	-
Kostnader av engångskaraktär	-	-	-	-	23,5	23,5
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	-	-	-	-18,0	-18,0
Externa kostnader	67,1	20,8	87,9	50,9	22,0	72,9
Personalkostnader¹	6,4	19,6	26,0	12,3	23,8	36,1
Avskrivningar	2,5	4,7	7,1	2,3	8,1	10,4
Avskrivning leasing (IFRS 16)	2,4	1,3	3,7	2,3	2,5	4,8
Avskrivningar	4,8	5,9	10,8	4,7	10,6	15,3
Summa	78,3	46,4	124,7	67,8	56,4	124,2

¹ Från 1 juli 2022 har koncernen en ny ägarstruktur och en ny modell för internfakturering. I övriga externa kostnader ingår därför numer avgifter för personal, marknadsföring, IT och konsultkostnader till Nugreen Services AB.

² Fördelning av interna kostnader avser till exempel fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

³ Aktiverat påslag för projektledning påverkas också av den nya modellen för internfakturering.

NOT 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter

Koncernen, MSEK	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	54,7
Avgår handpenning	-	-3,1
Förvärvade likvida medel	-	-
Övertagna rörelseskulder	-	-0,1
Banklån, att lösa vid förvärv	-	-3,3
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-	48,4
Utbetald köpeskilling inklusive förvärvskostnad	-	-48,4
Avgår likvida medel	-	-
Tillkommer, banklån lösta vid förvärvet	-	-3,3
Påverkan likvida medel	-	-51,6

NOT 6. Översikt förvaltningsfastigheter under året

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4
Periodens förvärv	-	54,8
Periodens avyttring	-	-
Investeringar i byggprojekt mm	77,9	142,4
Hyrda förvaltningsfastigheter:		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	-
Avskrivning	-2,2	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	224,1	512,1
Omklassificering	-	-
Vid periodens utgång	2 327,1	2 027,2

NOT 7. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 31 december 2022.

NOT 8. Transaktioner med närstående

24Storage koncernen ägs sedan december 2021 av Teachers Insurance and Annuity Association of America. Alla bolag inom den koncernen är närstående.

24Storage AB har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats. Debiteringen har skett på marknadsmässiga villkor.

Från 1 juli 2022 har tidigare anställda i 24Storage koncernen anställts av servicebolaget Nugreen Services AB. Debitering sker på marknadsmässiga villkor.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

NOT 9. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-	0,0	-0,2	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-7,5	-80,5	-44,0	-100,2
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-	-	-
Summa	-7,5	-80,4	-44,2	-100,2

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-261,6	-210,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	67,2	59,0
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	-	-
Uppskjuten skatt på övriga poster	0,0	1,2
Summa	-194,4	-150,4

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld

Koncernen, MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Lån från kreditinstitut, långfristiga	259,7	313,9
Obligationslån, långfristiga	-	494,8
Obligationslån, kortfristiga	500,0	-
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	382,9	315,8
Summa räntebärande skulder	1 142,6	1 124,4
Avgår likvida medel	-44,2	-117,6
Summa nettolåneskuld	1 098,4	1 006,8
Bokfört värde fastigheter	2 327,1	2 027,2
Belåningsgrad, procent	47,2	49,7

NOT 12. Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
IFRS-nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	33,3	29,2	130,3	106,4
Periodens resultat, MSEK	25,6	298,0	122,0	339,3
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,72	19,97	8,18	22,74
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,72	19,11	8,18	21,76
Alternativa nyckeltal				
Bruttoresultat, MSEK	14,3	11,7	54,2	38,6
Bruttomarginal, procent	43,1	40,1	41,6	36,3
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	58,2	412,2	224,1	512,1
Rörelseresultat, MSEK	51,3	393,7	232,0	494,3
Eget kapital, MSEK	975,1	853,1	975,1	853,1
Eget kapital per aktie, SEK	65,34	57,17	65,34	57,17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	82,87	69,74	82,87	69,74
Nettolåneskuld, MSEK	1 098,4	1 006,8	1 098,4	1 006,8
Balansomslutning, MSEK	2 419,7	2 195,6	2 419,7	2 195,6
Soliditet, procent	40,3	38,9	40,3	38,9
Belåningsgrad, procent	47,2	49,7	47,2	49,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	13,9	-32,9	-11,5	-59,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	0,93	-2,21	-0,77	-3,99
Operationella nyckeltal				
Fastighetsvärde, MSEK	2 327,1	2 027,2	2 327,1	2 027,2
Antal anläggningar i drift	30	28	30	28
Antal förråd	14 060	12 602	14 060	12 602
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	77 369	69 681	77 369	69 681
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 052	989	2 055	1 461
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 233	2 060	2 205	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	68,1	70,3	68,1	70,3
Uthyrningsgrad (antal), procent	65,2	68,6	65,2	68,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	71,9	69,2	71,9	69,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	24 769	26 505	24 769	26 505
Anställda				
Medelantal anställda	17	33	17	33
Antal aktier				
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ¹	14 924 020	15 595 612	14 924 020	15 592 312
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	14 924 020	15 592 312	14 924 020	15 595 612

DEFINITIONER

BRUTTOMARGINAL, PROCENT

Bruttoresultat, det vill säga försäljningsintäkter med avdrag för driftkostnader, i procent av nettoomsättning.

NETTOLÅNESKULD, M SEK

Räntebärande skulder exklusive leasingskuld med avdrag för likvida medel (se not 11).

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, SEK

Eget kapital, plus tillfört eget kapital (nyemission) vid utspädning, plus återlagd uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på förvaltningsfastigheter. Detta blir lika med justerat eget kapital efter utspädning, vilket divideras med antal befintliga aktier plus aktier emitterade vid utnyttjande av teckningsoptioner.

BELÅNINGSGRAD, PROCENT

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

HYRESINTÄKT PER UTHYRD KVADRATMETER (REVPAM), SEK

Self storage-intäkter, uppräknat till helår, i förhållande till under perioden genomsnittligt antal uthyrningsbara kvadratmeter.

UTHYRINGSGRAD (YTA), PROCENT

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, PROCENT

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

BOKFÖRT VÄRDE FÖR ANLÄGGNINGAR I DRIFT PER KVADRATMETER, SEK

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

KONCERNENS KVARTALSDATA

MSEK	2022				2021				2020			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Ur resultaträkningen												
Nettoomsättning	33,3	34,0	32,7	30,4	29,2	27,6	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2	20,5
Driftkostnader	-18,9	-20,3	-19,2	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0	-14,3
Bruttoresultat	14,3	13,7	13,5	12,7	11,7	11,7	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1	6,2
Bruttomarginal, procent	43	40	41	42	40	42	29	32	24	32	24	30
Ur balansräkningen												
Förvaltningsfastigheter	2 327	2 248	2 234	2 066	2 027	1 576	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227	1 191
Eget kapital	975	950	959	858	853	555	558	508	514	487	493	502
Balansomslutning	2 420	2 337	2 362	2 225	2 196	1 796	1 700	1 551	1 548	1 404	1 407	1 407

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrningsbar yta, kvm
Stockholmsregionen					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Äganderätt/tomträtt	504	1 937
Stockholm Örsö 1	Farsta	Perstorpsvägen 126-128	Äganderätt	565	2 744
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	714	3 575
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägsmanen (del av)	Kungsholmen	Wargentinsgatan 7	Hyesavtal	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 14, Brahevägen 3-5	Hyesavtal	405	1 845
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hyesavtal	123	456
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 013
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 175
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	505	2 116
Uppsala Fyrislund 11:1	Uppsala	Anna Fabris Gata 9	Äganderätt	695	4 730
Vallentuna Bällsta 5:211	Vallentuna Bällsta	Fågelsångsvägen 5	Äganderätt	270	1 185
Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	362	2 435
Nicklet 2	Vällingby	Grimstagatan 164	Äganderätt/tomträtt	452	2 605
Blästerugnen 4	Västerås	Kokillgatan 5B	Äganderätt	662	3 657
Summa				7 228	36 764
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 118
Borås Lärkrädet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 625
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 346
Göteborg Högsbo 28:4	Högsbo	August Barks gata 9	Äganderätt	791	4 707
Kungsbacka Hede 9:29	Kungsbacka Hede	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 153
Kungsbacka Varla 14:5	Kungsbacka Varla	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 495
Möln dal Pelargonian 8	Möln dal	Södra Ågatan 18A	Äganderätt	738	4 433
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 142
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 036
Summa				5 374	31 810
Malmöregionen					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 491
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	691	4 304
Summa				1 458	8 795
Totalt, anläggningar i drift				14 060	77 369

Anläggningarna i Högsbo öppnade i mars och Farsta i december 2022.

I tillägg till dessa äger koncernen två projektfastigheter, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Projektfastigheterna är belägna i Tumba och Täby.

UNDERTECKNAD

Stockholm den 23 februari 2023

Oscar Maltesen
Ordförande

Stefan Nilsson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Per Sjöblom
Styrelseledamot

Denna rapport har upprättats i ett svenskt original och en engelsk översättning. Vid variationer mellan de två ska den svenska versionen gälla.

DETTA ÄR 24STORAGE

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

Fastighetsutveckling

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

Ledande aktör i Sverige

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

Tydlig tillväxtstrategi

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

Skalbar affärsmodell

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

Hyr förråd helt enkelt

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

Gasellföretag

24Storage blev 2021 även utsedd till ett Gasellföretag av Dagens Industri. Det var för andra året i rad.

Förrådsanläggningar

30

Förråd

14 000

Kvm uthyrningsbar yta

77 000

Kunder

9 700