



Q3 2022

Delårsrapport 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2022

RAPPORT FÖR JANUARI – SEPTEMBER 2022

TREDJE KVARTALET 2022

- Nettoomsättningen steg med 23,3 procent till 34,0 MSEK (27,6).
- Bruttoresultatet ökade med 17 procent till 13,7 MSEK (11,7). Bruttomarginalen uppgick till 40,3 procent (42,5)
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 8,4 MSEK (5,2).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 0,6 MSEK (9,5).
- Resultat efter skatt uppgick till -9,7 MSEK (-2,7).
- 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, personalrelaterade skulder samt deposition

överlåtits till marknadsvärde till Nugreen Services AB.

- Under fjärde kvartalet 2022 kommer merparten av leasingtillgångarna överföras till Nugreen Services AB. 30 september 2022 har därför dessa leasingtillgångar klassificerats som korttidsleasing och tagits bort från balansräkningen.
- Avgångsvederlag till avgående VD utbetalades under kvartalet.

JANUARI - SEPTEMBER 2022

- Nettoomsättningen steg med 25,8 procent till 97,1 MSEK (77,2).
- Bruttoresultatet ökade till 39,9 MSEK (26,9) och bruttomarginalen steg till 41,1 procent (34,8).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 14,8 MSEK (0,7).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 165,9 MSEK (99,9).
- Resultat efter skatt uppgick till 96,4 MSEK (41,3).

Koncernens nyckeltal	Q3		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning, MSEK	34,0	27,6	97,1	77,2	106,4
Bruttomarginal, procent	40,3	42,5	41,1	34,8	36,3
Fastighetsvärde, MSEK	2 248	1 576	2 248	1 576	2 027
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 813	66 499	74 813	66 499	69 681
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 218	2 102	2 182	2 074	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	71,4	72,9	71,4	72,9	70,3
Belåningsgrad, procent	48,8	58,9	48,8	58,9	49,7
Soliditet, procent	40,6	30,9	40,6	30,9	38,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	78,36	45,06	78,36	45,06	69,74

FINANSIELL UTVECKLING - TREDJE KVARTALET 2022

Utveckling under kvartalet

Tredje 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 71,4 procent (72,9) för kvartalet.

Uthyrningsgraden utvecklades stabilt mot bakgrund av att flera nya anläggningar öppnade under senare delen av 2021 tillsammans med att den nya anläggningen Högsbo öppnade i mitten på mars 2022.

En lägre uthyrningsgrad initialt är en naturlig och kortsiktig konsekvens av bolagets tillväxtstrategi.

Den genomsnittliga hyresintäkten ökade till 2 218 SEK (2 102) per kvadratmeter under kvartalet. Detta trots att den genomsnittliga hyresintäkten har påverkats negativt av att den nya anläggningen i Högsbo öppnade i mitten av mars.

Det försämrade geopolitiska läget och konflikten 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 pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial exempelvis stål- och trävaror.

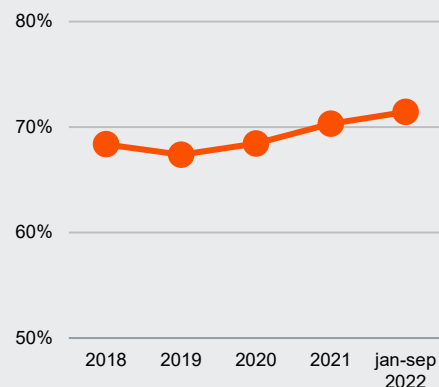
Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 23,3 procent till 34,0 MSEK (27,6).

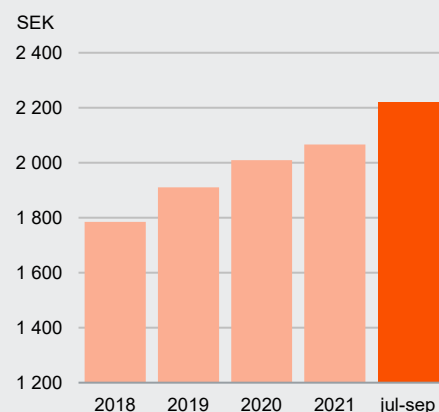
Driftkostnaderna ökade med 28,0 procent. Omallokeringen av administrationskostnader till driftskostnader, påverkar driftskostnaderna negativt så att driftskostnaderna ökar och administrationskostnaderna minskar. Bruttoresultatet ökade till 13,7 MSEK (11,7).

Administrationskostnaderna uppgick till -5,3 MSEK (-6,5). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -1,1 MSEK (-2,5), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem och drift om -2,4 MSEK (4,3). Här påverkar också omallokeringen av administrationskostnader till driftskostnader. I beloppet ingick till och med 30 juni, aktiverade kostnader för projektledning. Från 1 juli 2022 har Nugreen Services AB ansvaret för projektledning och således minskar aktiverade kostnader för projektledning.

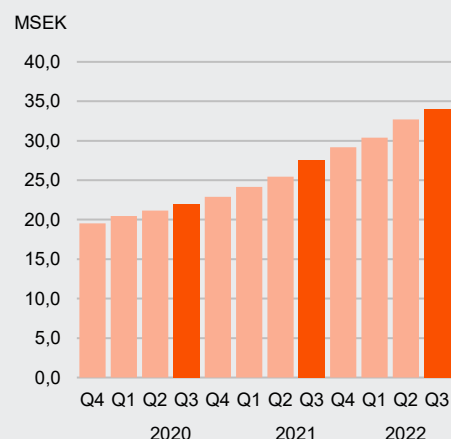
Uthyrningsgrad, yta



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. Beloppet som är allokerat från administrationskostnader till driftskostnader uppgår till 9,3 MSEK.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8,4 MSEK (5,2). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 0,6 MSEK (9,5). Värdeförändringen är marginellt justerad jämfört med andra kvartalet och kan främst förklaras av förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8,9 MSEK (14,8).

Finansnettot uppgick till -16,9 MSEK (-15,0).

Resultatet efter skatt uppgick till -9,7 MSEK (-2,7).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -1,8 MSEK (-2,5). 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 -28,6 MSEK (67,6), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -15,6 MSEK (-25,9).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -13,2 MSEK (-24,2), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 0,2 MSEK (117,7), varav räntebärande skulder ökade med netto 2,9 MSEK (118,9).

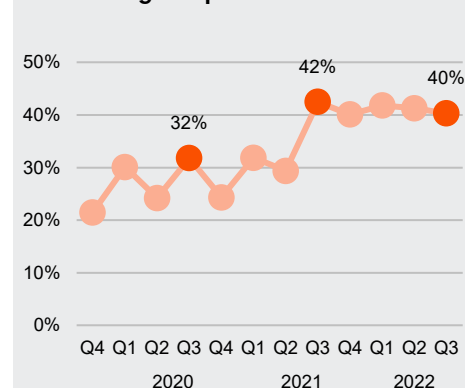
JANUARI - SEPTEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 25,8 procent till 97,1 MSEK (77,2). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 13,7 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 39,9 MSEK (26,9) trots högre drift- och underhållskostnader 8,6 MSEK (7,7), se not 4, samt högre underhållskostnader än föregående år. Bruttomarginalen förbättrades till 41,1 procent (34,8).

Administrationskostnaderna uppgick till -25,2 MSEK (-26,2). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -5,2 MSEK (-8,1) och aktiverade kostnader om 5,1 MSEK (11,8), vilket framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar. Aktiverade kostnader för projektledning har minskat jämfört med tidigare perioder på grund av att från 1 juli har Nugreen Services AB ansvaret för projektledning, vilket således minskar aktiverade kostnader.

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 14,8 MSEK (0,7). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 165,9 MSEK (99,9). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 180,7 MSEK (100,6). Resultat efter skatt uppgick till 96,4 MSEK (41,3).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -47,6 MSEK (-39,5). Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och ett högre ränteläge. Genomsnittlig låneränta uppgick till 5,1 procent (4,8).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -36,7 MSEK (-19,8). 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 -78,2 MSEK (23,6), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -25,4 MSEK (-26,7). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -59,2 MSEK (-134,3), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 6,5 MSEK (184,5), varav räntebärande skulder ökade med netto 9,1 MSEK (188,2).

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 336,7 MSEK (2 195,6).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 262,4 MSEK (2 047,3). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 248,2 MSEK (2 027,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 32,0 MSEK (39,8). Av det beloppet avser 12,0 (-) MSEK tillgångar som innehas för försäljning. Beståndet utgjordes av 27 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	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4	1 341,4
Periodens förvärv	-	30,7	54,8
Periodens avyttring	-	-	-21,3
Investeringar i byggprojekt mm	56,7	105,2	142,4
Avskrivning	-1,6	-1,6	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	165,9	99,9	512,1
Vid periodens utgång	2 248,2	1 575,6	2 027,2

Immateriella tillgångar uppgick till 5,1 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 kommer Nugreen Services AB att ta över koncernens leasingkontrakt på bilar. Dessa leasingkontrakt har därför per 30 september betraktats som kortidskontrakt och tagits bort från balansräkningen. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 8,8 MSEK (8,3).

Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 135,8 MSEK (1 124,4) varav obligationslån uppgick till 497 MSEK (495). Av det beloppet avser 6,9 MSEK (-) skulder som innehas för försäljning. Koncernens likvida medel uppgick till 39,5 MSEK (117,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 096,3 MSEK (1 006,8) och belåningsgraden till 48,8 procent (49,7).

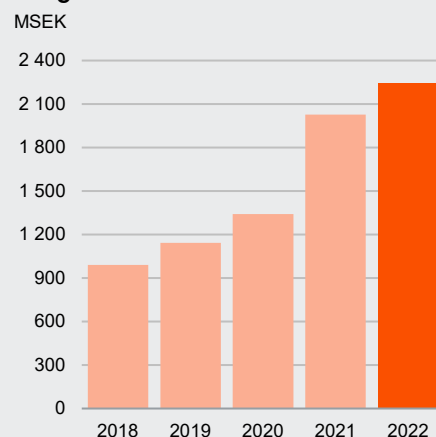
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 949,5 MSEK (853,1), innebärande en soliditet om 40,6 procent (38,9).

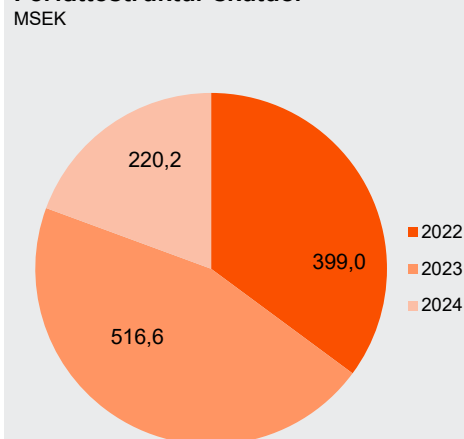
Orealiserad värdeförändring fastigheter

+166 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 tredje kvartalet har det förtydligats från koncernens huvudägare hur interna avgifter ska hanteras. Detta har justerats i kvartalet, vilket påverkar moderbolagets nettoomsättning. Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick till 0,0 MSEK (5,1). Resultatet efter skatt uppgick till -17,6 MSEK (-7,5).

Nettoomsättningen under perioden januari till september uppgick till 9,6 MSEK (14,5) och resultat efter skatt uppgick till -39,6 MSEK (-26,4).

PERSONAL

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

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Vid en extra bolagsstämma den 31 oktober valdes två nya styrelseledamöter in i styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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

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 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 30 september 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. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen samt not till årsredovisningen för 2021.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2022
23 februari 2023

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	Q3		Jan-sep		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	3	34,0	27,6	97,1	77,2	106,4
Driftkostnader	4	-20,3	-15,9	-57,2	-50,3	-67,8
Bruttoresultat		13,7	11,7	39,9	26,9	38,6
Bruttomarginal, procent		40,3	42,5	41,1	34,8	36,3
Administrationskostnader	4	-5,3	-6,5	-25,2	-26,2	-56,4
Rörelseresultat före värdeförändring		8,4	5,2	14,8	0,7	-17,8
Värdeförändring på fastigheter		0,6	9,5	165,9	99,9	512,1
Rörelseresultat		8,9	14,8	180,7	100,6	494,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16,9	-15,0	-47,7	-39,6	-54,8
Finansnetto		-16,9	-15,0	-47,6	-39,5	-54,7
Resultat före skatt		-7,9	-0,2	133,0	61,1	439,5
Skatt	9	-1,8	-2,5	-36,7	-19,8	-100,2
Periodens resultat		-9,7	-2,7	96,4	41,3	339,3
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat		-9,7	-2,7	96,4	41,3	339,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		5,1	10,4	9,6
Nyttjanderättstillgångar		0,0	1,7	1,1
Materiella anläggningstillgångar		8,8	6,1	8,3
Förvaltningsfastigheter	7	2 236,2	1 575,6	2 027,2
Långfristiga fordringar		0,3	1,0	1,1
Summa anläggningstillgångar		2 250,4	1 594,8	2 047,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		0,5	0,5	0,4
Kundfordringar		8,1	5,7	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22,1	11,4	4,2
Övriga kortfristiga fordringar		4,2	9,9	20,4
Tillgångar som innehas för försäljning		12,0	-	-
Likvida medel		39,5	173,8	117,6
Summa omsättningstillgångar		86,4	201,3	148,3
Summa tillgångar		2 336,7	1 796,1	2 195,6
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		467,0	72,6	370,6
Summa eget kapital		949,5	555,2	853,1
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	725,9	749,7	808,7
Leasingskulder		16,4	18,6	18,1
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2	0,2
Uppskjutna skatteskulder	10	186,8	69,9	150,4
Summa långfristiga skulder		929,5	838,4	977,4
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	403,0	351,6	315,8
Leasingskulder		2,6	3,7	3,1
Leverantörsskulder		7,7	17,0	13,8
Övriga kortfristiga skulder		8,2	1,9	1,7
Skulder som innehas för försäljning		6,9	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29,3	28,3	30,8
Summa kortfristiga skulder		457,7	402,6	365,1
Summa skulder		1 387,2	1 241,0	1 342,5
Summa eget kapital och skulder		2 336,7	1 796,1	2 195,6

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens början	853,1	513,8	513,8
Periodens resultat och totalresultat	96,4	41,3	339,3
Eget kapital vid periodens slut	949,5	555,2	853,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q3		Jan-sep		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		-7,9	-0,2	133,0	61,1	439,5
Återläggning av avskrivningar		2,2	3,7	8,9	11,6	15,2
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-0,6	-9,5	-165,9	-99,9	-512,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		4,5	0,8	4,0	2,1	2,9
Betald inkomstskatt		-0,0	-0,0	-0,2	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-1,8	-5,2	-20,2	-25,1	-54,5
Förändring varulager		0,2	-0,0	-0,0	0,0	0,1
Förändring rörelsefordringar		-0,6	-5,7	-22,0	-9,3	-12,6
Förändring rörelseskulder		-13,4	-15,0	16,9	7,7	7,4
Summa förändring rörelsekapital		-13,8	-20,7	-5,2	-1,5	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15,6	-25,9	-25,4	-26,7	-59,6
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-	-	-27,6	-51,6
Investering i fastigheter		-13,8	-23,5	-56,6	-105,1	-142,3
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,0	-0,0	-3,0	-0,1	-3,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,2	-	0,2	-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-	-0,2	-0,6	-1,0	-1,9
Avyttring av fastigheter	6	-	-	-	-	11,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0,4	-0,4	0,8	-0,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13,2	-24,2	-59,2	-134,3	-188,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		51,8	189,3	181,5	328,9	424,7
Amortering av lån		-48,9	-70,4	-172,4	-140,8	-204,8
Amortering leasingsskuld		-2,6	-1,2	-2,6	-3,6	-4,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0,2	117,7	6,5	184,5	215,2
Periodens kassaflöde		-28,6	67,6	-78,2	23,6	-32,6
Likvida medel vid periodens början		68,1	106,2	117,6	150,2	150,2
Likvida medel vid periodens slut		39,5	173,8	39,5	173,8	117,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q3		Jan-sep		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning ²		-	5,1	9,6	14,5	21,7
Rörelsekostnader ³		-11,2	-7,5	-31,6	-28,0	-61,4
Rörelseresultat		-11,2	-2,3	-22,0	-13,5	-39,7
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	39,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,4	6,1	19,1	17,7	23,9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12,8	-11,3	-36,6	-30,6	-42,3
Finansnetto		-6,4	-5,2	-17,6	-13,0	21,1
Resultat före skatt		-17,6	-7,5	-39,6	-26,4	-18,6
Skatt		-	-	-	-	-0,0
Periodens resultat ¹		-17,6	-7,5	-39,6	-26,4	-18,6

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

² Från 1 juli 2022 har koncernen en ny ägarstruktur och därmed också en ny modell för internfakturering. Detta påverkar nettoomsättningen i kvartalet.

³ Avgångsvederlag har utbetalats under kvartalet till avgående VD.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		-	0,1	0,0
Pågående nyanläggningar och projekt		46,9	39,7	21,0
Andelar i koncernföretag		286,7	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		429,7	393,1	429,7
Långfristiga fordringar		0,3	1,0	1,1
Uppskjuten skattefordran		-	0,0	-
Summa anläggningstillgångar		763,6	707,2	725,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		171,4	172,2	225,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,5	8,4	1,1
Övriga kortfristiga fordringar		0,9	0,0	1,0
Likvida medel		0,6	84,9	31,5
Summa omsättningstillgångar		191,4	265,5	259,3
Summa tillgångar		954,9	972,7	984,3
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5	1,5
Överkursfond		343,2	361,8	361,8
Periodens resultat		-39,6	-26,4	-18,6
Summa fritt eget kapital		303,7	335,4	343,2
Summa eget kapital		305,2	336,9	344,7
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		497,0	494,0	494,8
Skulder till koncernföretag		113,5	100,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2	0,2
Summa långfristiga skulder		610,9	594,3	595,0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		4,5	13,1	9,2
Skulder till koncernföretag		16,6	7,1	8,1
Övriga kortfristiga skulder		5,2	7,6	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12,6	13,8	14,7
Summa kortfristiga skulder		38,9	41,6	44,5
Summa skulder		649,8	635,8	639,6
Summa eget kapital och skulder		954,9	972,7	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 2021, not 29.

NOT 3. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen, MSEK	Q3		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Self storage-intäkter	29,8	24,8	84,8	69,7	94,3
Self storage-relaterade intäkter	3,8	2,4	11,1	6,4	10,6
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,4	1,2	1,1	1,4
Total nettoomsättning	34,0	27,6	97,1	77,2	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	Q3 2022			Q3 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	2,5	-	2,5	2,0	-	2,0
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	15,6	0,1	15,7	7,1	6,6	13,7
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,8	-0,2	-1,0	-0,7	-0,6	-1,4
Fördelning av kostnader internt ²	1,1	-1,1	-	2,9	-2,9	-
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	2,4	2,4	-	-4,3	-4,3
Externa kostnader	19,2	1,2	20,4	11,9	-1,2	10,8
Personalkostnader¹	-0,1	3,1	3,0	2,7	5,1	7,9
Avskrivningar	0,6	0,9	1,5	0,6	2,0	2,6
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,2	0,8	0,6	0,6	1,2
Avskrivningar	1,2	1,1	2,2	1,2	2,5	3,7
Summa	20,3	5,3	25,6	15,9	6,5	22,4

Koncernen, MSEK	Jan-sep 2022			Jan-sep 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	8,6	-	8,6	7,7	-	7,7
Fastighetsskatt	2,1	-	2,1	2,1	-	2,1
Övriga externa kostnader ¹	30,9	19,6	50,6	22,0	22,5	44,5
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-2,3	-1,4	-3,7	-2,2	-2,1	-4,3
Fördelning av kostnader internt ²	7,8	-7,8	-	8,2	-8,2	-
Kostnader av engångskaraktär	-	0,3	0,3	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	-5,1	-5,1	-	-11,8	-11,8
Externa kostnader	47,0	5,7	52,7	37,7	0,5	38,2
Personalkostnader¹	6,5	14,2	20,7	9,1	17,6	26,7
Avskrivningar	1,8	3,9	5,8	1,8	6,1	7,9
Avskrivning leasing (IFRS 16)	1,8	1,3	3,1	1,7	1,9	3,7
Avskrivningar	3,7	5,2	8,9	3,5	8,1	11,6
Summa	57,2	25,2	82,3	50,3	26,2	76,5

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-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	30,7	54,7
Avgår handpenning	-	-3,1	-3,1
Övertagna rörelseskulder	-	-0,1	-0,1
Banklån, att lösa vid förvärv	-	-3,3	-3,3
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-	24,3	48,4
Utbetald köpeskilling inklusive förvärvskostnad	-	-24,3	-48,4
Tillkommer, banklån lösta vid förvärvet	-	-3,3	-3,3
Påverkan likvida medel	-	-27,6	-51,6

NOT 6. Avyttring av förvaltningsfastigheter

Koncernen, MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Avyttring av förvaltningsfastigheter/bolag	-	-	-21,3
Avyttrade övriga tillgångar	-	-	-0,1
Köpeskilling	-	-	-21,4
Erhållen köpeskilling	-	-	21,4
Avgår handpenning	-	-	-0,6
Övrigt	-	-	-0,1
Avgår banklån lösta vid förvärvet	-	-	-9,4
Påverkan likvida medel	-	-	11,3

NOT 7. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde genom en intern värdering per 30 september 2022. Genom en aktiv bevakning har vi en god marknads- och fastighetskännedom och har därmed god grund för att genomföra en intern värdering av fastighetsbeståndet. Metoden för den interna värderingen överensstämmer i väsentliga delar med principen för externvärdering som beskrivs i årsredovisningen för 2021, not 14. Pågående byggprojekt har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 30 september 2022. En extern värdering av hela fastighetsbeståndet gjordes senast den 30 juni 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	Q3		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Aktuell skattekostnad	-0,0	-	-0,2	-	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-1,8	-2,5	-36,5	-19,8	-100,2
Summa	-1,8	-2,5	-36,7	-19,8	-100,2

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-248,4	-123,6	-210,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	59,0	53,5	59,0
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	0,9	-	0,9
Uppskjuten skatt på övriga poster	1,6	0,2	0,2
Summa	-186,8	-69,9	-150,4

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld¹

Koncernen, MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Lån från kreditinstitut, långfristiga	235,5	255,6	313,9
Obligationslån, långfristiga	497,0	494,0	494,8
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	403,3	351,6	315,8
Summa räntebärande skulder	1 135,8	1 101,3	1 124,4
Avgår likvida medel	-39,5	-173,8	-117,6
Summa nettolåneskuld	1 096,3	927,5	1 006,8
Bokfört värde fastigheter	2 248,2	1 575,6	2 027,2
Belåningsgrad, procent	48,8	58,9	49,7

¹ Definitionen av räntebärande skulder, i likhet med flertalet andra fastighetsbolag, exkluderar leasingskuld.

NOT 12. Händelser efter kvartalets utgång

Vid en extra bolagsstämma den 31 oktober valdes två nya styrelseledamöter in i styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q3		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
IFRS-nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	34,0	27,6	97,1	77,2	106,4
Periodens resultat, MSEK	-9,7	-2,7	96,4	41,3	339,3
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,65	-0,18	6,46	2,77	22,74
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,65	-0,18	6,18	2,65	21,76
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	13,7	11,7	39,9	26,9	38,6
Bruttomarginal, procent	40,3	42,5	41,1	34,8	36,3
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	0,6	9,5	165,9	99,9	512,1
Rörelseresultat, MSEK	8,9	14,8	180,7	100,6	494,3
Eget kapital, MSEK	949,5	555,2	949,5	555,2	853,1
Eget kapital per aktie, SEK	63,62	37,20	63,62	37,20	57,17
Längsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	78,36	45,06	78,36	45,06	69,74
Nettolåneskuld, MSEK	1 096,3	927,5	1 096,3	927,5	1 006,8
Balansomslutning, MSEK	2 336,7	1 796,1	2 336,7	1 796,1	2 195,6
Soliditet, procent	40,6	30,9	40,6	30,9	38,9
Belåningsgrad, procent	48,8	58,9	48,8	58,9	49,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-15,6	-25,9	-25,4	-26,7	-59,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,04	-1,74	-1,70	-1,79	-3,99
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	2 248,2	1 575,6	2 248,2	1 575,6	2 027,2
Antal anläggningar i drift	27	26	27	26	26
Antal förråd	13 481	12 121	13 481	12 121	12 602
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 813	66 499	74 813	66 499	69 681
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 598	1 533	1 537	1 468	1 461
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 218	2 102	2 182	2 074	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	71,4	72,9	71,4	72,9	70,3
Uthyrningsgrad (antal), procent	68,3	71,1	68,3	71,1	68,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	71,9	71,7	71,9	71,7	69,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	28 134	19 949	28 134	19 949	26 505
Antal aktier					
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	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	14 924 020

DEFINITIONER

BRUTTOMARGINAL, PROCENT

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

NETTOLÅNESKULD, MSEK

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.

UTHYRNINGSGRAD (YTA), PROCENT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, 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		
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Ur resultaträkningen										
Nettoomsättning	34,0	32,7	30,4	29,2	27,6	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2
Driftkostnader	-20,3	-19,2	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0
Bruttoresultat	13,7	13,5	12,7	11,7	11,7	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1
Bruttomarginal, procent	40	41	42	40	42	29	32	24	32	24
Ur balansräkningen										
Förvaltningsfastigheter	2 248	2 234	2 066	2 027	1 576	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227
Eget kapital	950	959	858	853	555	558	508	514	487	493
Balansomslutning	2 337	2 362	2 225	2 196	1 796	1 700	1 551	1 548	1 404	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	1 942
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	713	3 570
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägsmannen (del av)	Kungsholmen	Wargentinsgatan 7	Hysesavtal	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 14, Brahevägen 3-5	Hysesavtal	405	1 850
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesavtal	123	450
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	505	2 149
Uppsala Fyrislund 11:1	Uppsala	Anna Fabris Gata 9	Äganderätt	695	4 771
Vallentuna Bällsta 5:211	Vallentuna Bällsta	Fågelsångsvägen 5	Äganderätt	257	1 185
Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	361	2 437
Nicklet 2	Vällingby	Grimstagatan 164	Äganderätt/tomträtt	452	2 606
Blästerugnen 4	Västerås	Kokillgatan 5B	Äganderätt	662	3 657
Summa				6 648	34 096
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 107
Borås Lärkträdet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 625
Göteborg Backa 21:24	Hisingen Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 360
Göteborg Högsbo 28:4	Högsbo	August Barks gata 9	Äganderätt	791	4 810
Kungsbacka Hede 9:29	Kungsbacka Hede	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5	Kungsbacka Varla	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 486
Mölnådal Pelargonian 8	Mölnådal	Södra Ågatan 18A	Äganderätt	738	4 432
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 141
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 030
Summa				5 374	31 900
Malmöregionen					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 496
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	692	4 321
Summa				1 459	8 817
Totalt, anläggningar i drift				13 481	74 813

Anläggningen i Högsbo öppnade i mars 2022.

I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projektfastigheter, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad. Projektfastigheterna är belägna i Farsta, Tumba och Täby.

UNDERTECKNAD

Stockholm den 3 november 2022

På uppdrag av bolagets styrelse

Stefan Nilsson
Verkställande direktör

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

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

24Storage AB org nr 556996-8141

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för 24Storage AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 3 november 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp
Auktoriserad revisor

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 den näst 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

27

Förråd

13 500

Kvm uthyrningsbar yta

74 800

Kunder

9 700