



Q1 2023

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 31 MARS 2023

RAPPORT FÖR FÖRSTA KVARTALET 2023

FÖRSTA KVARTALET 2023

- Nettoomsättningen sjönk med -0,6 procent jämfört med Q1 2022 till 30,2 MSEK (30,4).
- Bruttoresultatet ökade med 2 procent till 22,5 MSEK (12,7). Bruttomarginalen uppgick till 74,4 procent (41,8)
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 11,1 MSEK (2,2).
- Finansnettot ökade till -24,8 MSEK.
- Periodens resultat uppgick till -14,8 MSEK (5,0).
- Under kvartalet såldes en fastighet i Täby Hägernäs. Värdeförändringen på fastighetsbeståndet bestod endast av nedskrivning av denna fastighet med -0,8 MSEK (23,0). I övrigt kvarstår den externa värdering som gjordes per 31 december 2022.
- Försäljningen av fastigheten i Täby gjordes genom avyttring av aktier i dotterbolag, vilket medförde en bokförd reaförlust om 3,3 MSEK, men ett nettotillskott av fritt eget kapital med 2,1 MSEK.
- Obligationen om 500 MSEK förfaller i oktober 2023. Refinansiering av låneportföljen pågår.

Koncernens nyckeltal	Q1		Helår
	2023	2022	2022
Nettoomsättning, MSEK	30,2	30,4	130,3
Bruttomarginal, procent	74,4	41,8	41,6
Fastighetsvärde, MSEK	2 319	2 066	2 327
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	77 523	74 491	74 491
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 175	2 122	9 205
Uthyrningsgrad (yta), procent	71,3	67,9	67,9
Belåningsgrad, procent	48,2	49,3	47,2
Soliditet, procent	40,6	38,6	40,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	82,39	70,44	80,84

FINANSIELL UTVECKLING - FÖRSTA KVARTALET 2023

Utveckling under kvartalet

Det första kvartalet kännetecknades av en fortsatt stabil utveckling, god tillväxt och förbättrade marginaler tack vare ökad mognadsgrad för bolagets anläggningar.

Uthyrningsgraden uppgick till 71,3 procent (67,9) för kvartalet.

Uthyrningsgraden utvecklades stabilt mot bakgrund av att flera nya anläggningar öppnade under 2022.

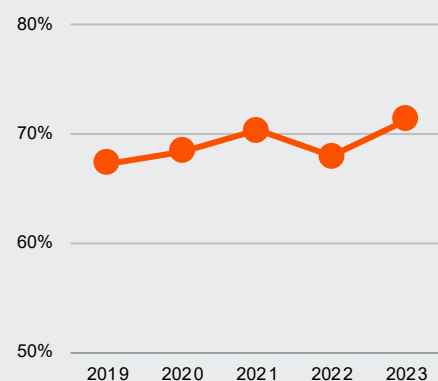
Nettoomsättning

Nettoomsättningen minskade med -0,6 procent till 30,2 MSEK (30,4).

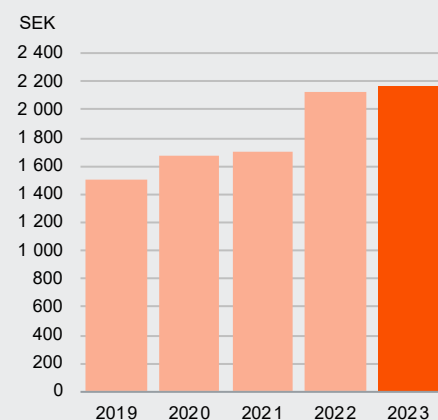
Driftkostnaderna minskade med -56,3 procent. Bruttoresultatet ökade till 22,5 MSEK (12,7).

Administrationskostnaderna uppgick till -11,4 MSEK (-10,5). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -0,5 MSEK.

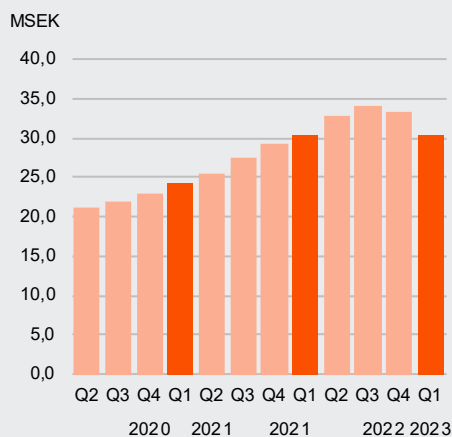
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Resultat

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 11,1 MSEK (2,2).

Under kvartalet har en fastighet i Täby Hägernäs sålts. Värdeförändringen på fastighetsbeståndet utgjordes endast av nedskrivning av denna fastighet med -0,8 MSEK (23,0). I övrigt kvarstår den externa värdering som gjordes per 31 december 2022. Försäljningen av fastigheten i Täby gjordes genom avyttring av aktier i dotterbolag, vilket medförde en bokförd reaförlust om 3,5 MSEK, men ett nettotillskott av fritt eget kapital med 2,1 MSEK.

Finansnettot uppgick till -24,8 MSEK (-15,3), därav belopp exklusive bokförd reaförlust enligt ovan -21,3 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -14,8 MSEK (5,0).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -0,2 MSEK (-1,4). Nettot består av aktuell skatt. Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar har inte justerats under kvartalet (se not 9).

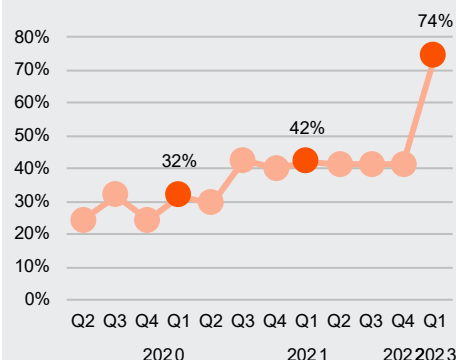
Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -26,5 MSEK (-11,6), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -25,4 MSEK (7,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 6,6 MSEK (-19,2), huvudsakligen till följd av avyttring av fastighet.

Finansieringsverksamheten bidrog negativt med 7,7 MSEK (0,2), varav räntebärande skulder minskade med netto 7,7 MSEK (0,0).

Bruttomarginal per kvartal



FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 380,4 MSEK (2 419,7).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 331,1 MSEK (2 339,7). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 319,1 MSEK (2 327,1), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 31,8 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 29 förrådsanläggningar i drift (se förteckning på sida 17) samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Vid periodens ingång	2 327,1	2 027,2	2 027,2
Periodens förvärv	-	-	-
Periodens avyttring	-6,6	-	-
Investeringar i byggprojekt mm	-	16,8	78,0
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Avskrivning	-0,5	-0,5	-2,2
Orealiserade värdeförändringar	-0,8	23,0	224,1
Vid periodens utgång	2 319,1	2 066,4	2 327,1

Immateriella tillgångar uppgick till 3,2 MSEK (3,1).

Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 134,9 MSEK (1 142,6) varav obligationslån uppgick till 500 MSEK (500). Obligationslånet löper ut under fjärde kvartalet 2023 och är klassificerat som kortfristigt.

Refinansiering av låneportföljen pågår.

Koncernens likvida medel uppgick till 17,6 MSEK (44,2).

Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 117,2 MSEK (1 098,4) och belåningsgraden till 48,2 procent (47,2).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 966,7 MSEK (975,1), innebärande en soliditet om 40,6 procent (40,3).

MODERBOLAG

Från halvårsskiftet 2022 är moderbolaget 24Storage AB ett renodlat holdingbolag, utan någon direkt verksamhet.

Nettoomsättningen uppgick till 0,0 MSEK (5,9). Resultatet efter skatt uppgick till -14,2 MSEK (-10,7).

PERSONAL

24Storage AB saknar anställd personal.

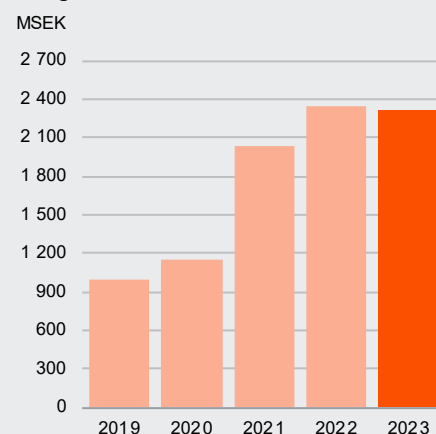
HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

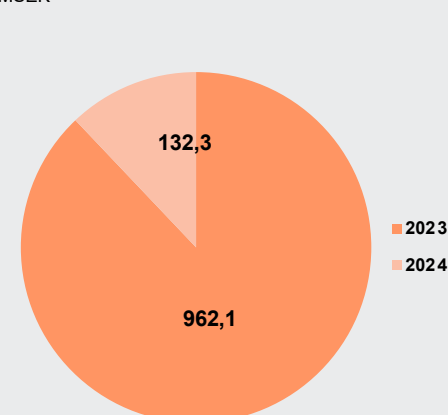
Realiserad värdeförändring fastigheter

-0,8 MSEK

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder



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.

Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenterades i förvaltningsberättelsen samt not till årsredovisningen för 2022.

Denna delårsrapport 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	Q1		Helår
		2023	2022	2022
Nettoomsättning	3	30,2	30,4	130,3
Driftkostnader	4	-7,7	-17,7	-76,1
Bruttoresultat		22,5	12,7	54,2
Bruttomarginal, procent		74,4	41,8	41,6
Administrationskostnader	4	-11,4	-10,5	-46,3
Rörelseresultat före värdetförändring		11,1	2,2	7,9
Värdetförändring på fastigheter		-0,8	23,0	224,1
Rörelseresultat		10,3	25,2	232,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24,9	-15,4	-65,9
Finansnetto		-24,8	-15,3	-65,8
Resultat före skatt		-14,6	9,9	166,2
Skatt	9	-0,2	-4,9	-44,2
Periodens resultat		-14,8	5,0	122,0
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat		-14,8	5,0	122,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		3,2	8,2	3,1
Nyttjanderättstillgångar		0,0	6,9	0,0
Materiella anläggningstillgångar		8,5	9,7	9,2
Förvaltningsfastigheter	7	2 319,1	2 066,4	2 320,1
Långfristiga fordringar		0,3	1,1	0,3
Summa anläggningstillgångar		2 331,1	2 092,3	2 332,7
Omsättningstillgångar				
Varulager		-0,0	0,5	-0,0
Kundfordringar		2,5	4,6	4,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,2	17,1	3,8
Övriga kortfristiga fordringar		20,9	4,3	27,1
Tillgångar som innehas för försäljning		0,0	-	7,0
Likvida medel		17,6	106,1	44,2
Summa omsättningstillgångar		49,2	132,6	87,0
Summa tillgångar		2 380,4	2 224,9	2 419,7
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Inbetald ej registrerad nyemission		-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		484,2	375,6	492,6
Summa eget kapital		966,7	858,1	975,1
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	252,2	775,1	283,2
Leasingskulder		15,4	22,2	15,9
Avsättningar för pensioner		0,3	0,3	0,3
Uppskjutna skatteskulder	10	194,4	155,2	194,4
Summa långfristiga skulder		462,3	952,8	493,7
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	882,6	350,1	882,6
Leasingskulder		2,6	4,6	2,6
Leverantörsskulder		5,6	16,4	13,7
Övriga kortfristiga skulder		27,2	5,7	3,9
Skulder som innehas för försäljning		-	-	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33,3	37,3	41,2
Summa kortfristiga skulder		951,3	414,0	950,8
Summa skulder		1 413,6	1 366,8	1 444,5
Summa eget kapital och skulder		2 380,4	2 224,9	2 419,7

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	975,1	853,1	853,1
Tillkommande fritt EK från avyttring db	6,4	-	-
Indragna teckningsoptioner	-	-	-
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner	-	-	-
Periodens resultat och totalresultat	-14,8	5,0	122,0
Eget kapital vid periodens slut	966,7	858,1	975,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q1		Helår
		2023	2022	2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		-14,6	9,9	166,2
Återläggning av avskrivningar		1,1	3,8	10,8
Återläggning av värdeförändring fastigheter		0,8	-23,0	-224,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		5,9	-0,5	-1,6
Betald inkomstskatt		-0,2	0,0	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-7,0	-9,8	-48,9
Förändring varulager		-	-0,1	0,4
Förändring rörelsefordringar		-188,5	4,2	-6,2
Förändring rörelseskulder		170,1	13,1	43,2
Summa förändring rörelsekapital		-18,4	17,2	37,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25,4	7,4	-11,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-	-
Investering i fastigheter		-	-16,8	-77,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-2,2	-3,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Förvärv/Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	-0,2	0,8
Avyttring av fastigheter	6	6,6	-	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-	-0,0	0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6,6	-19,2	-78,5
Nyemission		-	-	-
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-	-	-
Upptagna lån		-	78,0	185,5
Amortering av lån		-7,7	-78,0	-170,3
Amortering leasingsskuld		-	0,2	1,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7,7	0,2	16,6
Periodens kassaflöde		-26,5	-11,6	-73,5
Likvida medel vid periodens början		44,2	117,6	117,6
Likvida medel vid periodens slut		17,6	106,1	44,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q1		Helår
		2023	2022	2022
Nettoomsättning		0,0	5,9	3,0
Rörelsekostnader		-2,9	-10,9	-46,2
Rörelseresultat		-2,9	-5,0	-43,2
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	43,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4,4	6,3	25,5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15,7	-12,1	-50,2
Finansnetto		-11,3	-5,8	18,5
Resultat före skatt		-14,2	-10,7	-24,8
Skatt		-	-	0,0
Periodens resultat ¹		-14,2	-10,7	-24,8

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Pågående nyanläggningar och projekt		55,1	39,1	55,5
Andelar i koncernföretag		456,3	273,2	456,3
Fordringar på koncernföretag		70,7	429,7	577,4
Långfristiga fordringar		0,3	1,1	0,3
Summa anläggningstillgångar		582,4	743,1	1 089,5
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		-	191,5	43,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	5,4	0,4
Övriga kortfristiga fordringar		263,1	0,3	0,4
Likvida medel		0,3	25,1	22,2
Summa omsättningstillgångar		263,6	222,3	66,5
Summa tillgångar		846,0	965,4	1 156,0
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	343,2
Balanserade vinstmedel		-24,8	-18,6	-
Periodens resultat		-14,2	-10,7	-24,8
Summa fritt eget kapital		304,2	332,5	318,4
Summa eget kapital		305,7	334,0	319,9
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		-	495,5	-
Skulder till koncernföretag		0,1	100,0	283,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,3	0,3
Summa långfristiga skulder		0,4	595,8	283,3
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		498,5	-	497,8
Leverantörsskulder		0,4	13,3	9,9
Skulder till koncernföretag		29,3	0,7	30,6
Övriga kortfristiga skulder		1,7	4,8	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10,0	16,8	13,3
Summa kortfristiga skulder		539,9	35,6	552,7
Summa skulder		540,3	631,4	836,0
Summa eget kapital och skulder		846,0	965,4	1 156,0

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	Q1		Helår
	2023	2022	2022
Self storage-intäkter	29,4	26,4	114,6
Self storage-relaterade intäkter	0,8	3,6	14,5
Övriga fastighetsintäkter	0,1	0,4	1,2
Total nettoomsättning	30,2	30,4	130,3

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	Q1 2023			Q1 2022		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	5,4	-	5,4	3,3	-	3,3
Fastighetsskatt	0,6	-	0,6	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	1,7	-	1,7	6,8	9,8	16,5
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-	-	-	-0,8	-0,7	-1,5
Fördelning av kostnader internt ²	-	-	-	3,3	-3,3	-
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	-	-	-	-4,5	-4,5
Externa kostnader	7,7	-	7,7	13,2	1,6	14,8
Personalkostnader¹	-	-	-	3,3	6,3	9,6
Avskrivningar	0,6	0,1	0,7	0,6	1,9	2,5
Avskrivning leasing (IFRS 16)	-	-	-	0,6	0,7	1,3
Avskrivningar	0,6	0,1	0,7	1,2	2,6	3,8
Summa	8,3	0,1	8,4	17,7	10,5	28,1

NOT 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter

Inga förvärv av förvaltningsfastigheter har skett under kvartalet.

NOT 6. Översikt förvaltningsfastigheter under året

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Vid periodens ingång	2 327,1	2 027,2	2 027,2
Periodens förvärv	-	-	-
Periodens avyttring	-6,6	-	-
Investeringar i byggprojekt mm	-	16,8	78,0
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Avskrivning	-0,5	-0,5	-2,2
Orealiserade värdeförändringar	-0,8	23,0	224,1
Vid periodens utgång	2 319,1	2 066,4	2 327,1

NOT 7. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 31 december 2022. Under kvartalet har fastigheten i Täby avyttrats efter att först ha skrivits ned med 0,8 MSEK.

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.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

NOT 9. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q1		Helår
	2023	2022	2022
Aktuell skattekostnad	-0,2	-	-
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	0,0	-1,4	-5,1
Summa	-0,2	-1,4	-5,1

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-262,9	-216,5	-261,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	67,2	59,0	67,2
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	-	-	-
Uppskjuten skatt på övriga poster	1,3	2,2	0,0
Summa	-194,4	-155,2	-194,4

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld

Koncernen, MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Lån från kreditinstitut, långfristiga	252,0	279,6	259,7
Obligationslån, långfristiga	-	495,5	-
Obligationslån, kortfristiga	500,0	-	-
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	382,9	-149,9	882,9
Summa lån från kreditinstitut/obligationslån	1 134,9	1 125,2	1 142,6
Avgår likvida medel	-17,6	-106,1	-44,2
Summa nettolåneskuld	1 117,2	1 019,1	1 098,4
Bokfört värde fastigheter	2 319,1	2 066,4	2 327,1

NOT 12. Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q1		Helår
	2023	2022	2022
IFRS-nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	30,2	30,4	130,3
Periodens resultat, MSEK	-14,8	5,0	122,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,99	0,34	8,18
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,99	0,32	7,82
Alternativa nyckeltal			
Bruttoresultat, MSEK	22,5	12,7	54,2
Bruttomarginal, procent	74,4	41,8	41,6
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	-0,8	23,0	224,1
Rörelseresultat, MSEK	10,3	25,2	232,0
Eget kapital, MSEK	966,7	858,1	975,1
Eget kapital per aktie, SEK	64,78	57,50	65,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	82,39	70,44	80,84
Nettolåneskuld, MSEK	1 117,2	1 019,1	1 098,4
Balansomslutning, MSEK	2 380,4	2 224,9	2 419,7
Soliditet, procent	40,6	38,6	40,3
Belåningsgrad, procent	48,2	49,3	47,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-25,4	7,4	-11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,70	0,50	-0,77
Operationella nyckeltal			
Fastighetsvärde, MSEK	2 319,1	2 066,4	2 327,1
Antal anläggningar i drift	29	27	27
Antal förråd	14 059	13 362	13 362
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	77 523	74 491	74 491
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 629	1 466	6 358
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 175	2 122	9 205
Uthyrningsgrad (yta), procent	71,3	67,9	67,9
Uthyrningsgrad (antal), procent	68,9	66,4	66,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	71,9	71,9	69,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	24 600	24 947	25 726
Anställda			
Medelantal anställda	-	33	33
Antal aktier			
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	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	2023	2022				2021			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Ur resultaträkningen									
Nettoomsättning	30,2	33,3	34,0	32,7	30,4	29,2	27,6	25,5	24,2
Driftkostnader	-7,7	-18,9	-20,3	-19,2	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5
Bruttoresultat	22,5	14,3	13,7	13,5	12,7	11,7	11,7	7,5	7,7
Bruttomarginal, procent	74	43	40	41	42	40	42	29	32
Ur balansräkningen									
Förvaltningsfastigheter	2 319	2 327	2 248	2 234	2 066	2 027	1 576	1 543	1 383
Eget kapital	967	975	950	959	858	853	555	558	508
Balansomslutning	2 380	2 420	2 337	2 362	2 225	2 196	1 796	1 700	1 551

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
Stockholm Örsö 1	Farsta	Perstorpsvägen 126-128	Äganderätt	555	2 720
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	713	3 570
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägs mannen (del av)	Kungsholmen	Wargentinsgatan 7	Hyresavtal	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	Hyresavtal	405	1 850
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hyresavtal	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				7 203	36 816
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	Hisings 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
Möln dal Pelargonian 8	Möln dal	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				14 036	77 533

Anläggningarna i Högsbo och Farsta öppnade under 2022.

I tillägg till dessa äger koncernen en projektfastighet, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad. Projektfastigheten är belägen i Tumba. Projektfastigheten i Täby har avyttrats under kvartalet.

UNDERTECKNAD

Stockholm den 30 maj 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.

