



Q2 2023

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 JUNI 2023

RAPPORT FÖR ANDRA KVARTALET 2023

ANDRA KVARTALET 2023

- Nettoomsättningen sjönk med -0,7 procent jämfört med Q1 2022 till 32,5 MSEK (32,7).
- Bruttoresultatet ökade med 2 procent till 21,2 MSEK (13,5) och bruttomarginalen uppgick till 65,2 procent (41,3)
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -5,0 MSEK (4,1).
- Finansnettot uppgick till -29,9 MSEK (-15,4).
- Inga förvärv eller avyttringar genomfördes under kvartalet. Värdeförändring på fastighetsbeståndet efter extern värdering per 30 juni 2023 var +10,7 MSEK (+142,4).
- Periodens resultat uppgick till -24,0 MSEK (101,1).

JANUARI - JUNI 2023

- Nettoomsättningen var i nivå med föregående år 62,7 MSEK (63,1).
- Bruttoresultatet ökade till 43,7 MSEK (26,2) och bruttomarginalen ökade till 69,7 procent (41,5).
- Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 6,1 MSEK (6,4).
- Värdeförändring av fastighetsbeståndet efter extern värdering var +9,9 MSEK (+165,3).
- Periodens resultat uppgick till SEK -38,7 M (106,1).

HÄNDELSE EFTER KVARTALET SLUT

- Obligationslånet om 500 MSEK kommer återfinansieras under hösten 2023.

Koncernens nyckeltal	Q2		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning, MSEK	32,5	32,7	62,7	63,1	130,3
Bruttomarginal, procent	65,2	41,3	69,7	41,5	41,6
Fastighetsvärde, MSEK	2 319	2 234	2 319	2 234	2 327
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	75 487	74 491	75 487	74 491	74 491
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 013	2 226	2 211	2 144	2 236
Uthyrningsgrad (yta), procent	79,0	72,7	79,0	72,7	72,7
Belåningsgrad, procent	40,8	47,6	40,8	47,6	47,2
Soliditet, procent	39,8	40,6	39,8	40,6	40,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	80,14	78,89	80,14	78,89	80,84

FINANSIELL UTVECKLING - ANDRA KVARTALET 2023

Utveckling under kvartalet

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

Uthyrningsgraden uppgick till 79,0 procent (72,7) för kvartalet.

Uthyrningsgraden utvecklades bra för jämförbara butiker.

Genomsnittsintäkter per uthyrd kvadratmeter är lägre främst drivet av strategin att hålla låga priser på nya butiker.

Genomsnittshyran per uthyrningsbar kvadratmeter minskade något till 2 013 SEK (2 226) under andra kvartalet.

Konflikten i Ukraina har hittills inte haft några märkbara negativa effekter på verksamheten. 24Storage följer utvecklingen kring konflikten, och utvärderar löpande i vilken utsträckning detta kan påverka verksamheten på kort och lång sikt. Risker som kan öka till följd av kriget i Ukraina och om konflikten blir mer utdragen över tid, är förseningar och kostnadsökningar för pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial till exempel stål och trävaror.

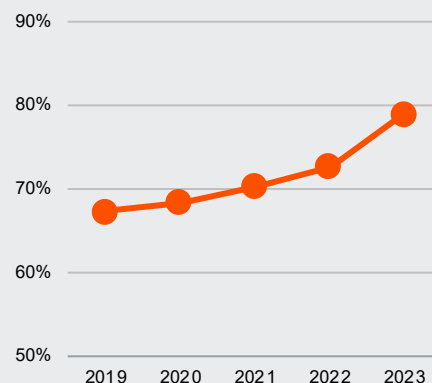
Nettoomsättning och bruttovinst

Nettoomsättningen minskade med -0,7 procent till 32,5 MSEK (32,7).

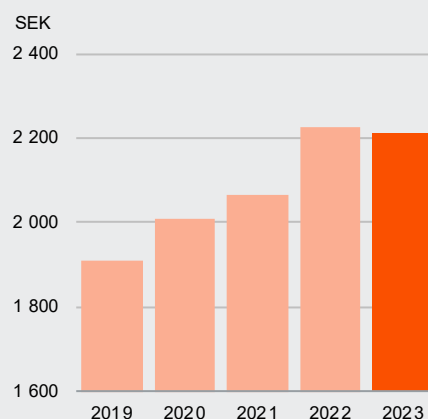
Driftkostnaderna minskade med -41,2 procent. Bruttoresultatet ökade till 21,2 MSEK (13,5).

Administrationskostnaderna uppgick till -26,1 MSEK (-9,4). I administrationskostnader ingår köpt administration från servicebolaget Nugreen.

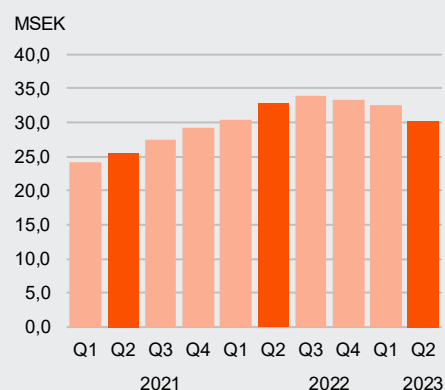
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Resultat

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5,0 MSEK (4,1).

Finansnettot uppgick till -29,9 MSEK (-15,4). Periodens resultat uppgick till -24,0 MSEK (101,1).

Skatt

Koncernen redovisar en skatteeffekt om netto 0,2 MSEK (-30,0).

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).

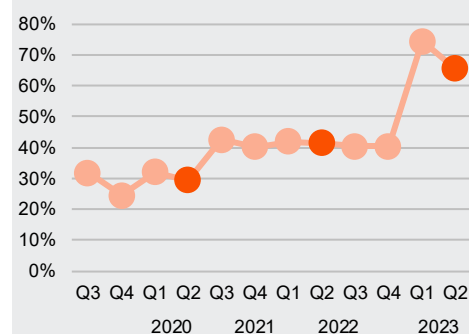
Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till 3,4 MSEK (-38,0), varav kassaflöde från den löpande verksamheten 46,6 MSEK (-17,2).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,1 MSEK (-26,8).

Finansieringsverksamheten bidrog negativt med -43,3 MSEK (6,0), varav banklån minskade med netto -43,3 MSEK (6,3), ersatt av lån från Green Storage klassat som rörelsekapital.

Bruttomarginal per kvartal



FINANSIELL UTVECKLING JANUARI – JUNI 2023

Nettoomsättning och bruttovinst

Nettoomsättningen minskade med -0,6 procent till 62,7 MSEK (63,1). Samtidigt minskade driftskostnaderna med -48,4 procent, på grund av omorganisationen och affärsmodellens skalbarhet. Bruttovinsten ökade till 43,7 MSEK (26,2) trots högre drifts- och underhållskostnader. Bruttomarginalen ökade till 69,7 procent (41,5).

Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) berodde främst på ökad omklassning av driftskostnader till administrativa kostnader samt högre uthyrningsgrad i de flesta butikerna. Bruttoresultatet för jämförbara anläggningar uppgick till 26,3 MSEK (26,2) och bruttomarginalen uppgick till 41,7 procent (41,5).

	Utfall Jan-jun 2022	Förändring Jan-jun 2023, jämförbara anläggningar	Utfall Jan-jun 2023, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall Jan-jun 2023
Förändring bruttoresultat, MSEK						
Nettoomsättning	63.1	-	63.1	-	-0.4	62.7
Driftkostnader	-36.9	0.1	-36.8	-	17.8	-19.0
Bruttoresultat	26.2	0.1	26.3	-	17.4	43.7
Bruttomarginal, procent	41.5		41.7			69.7

¹ Avser huvudsakligen kostnader som omklassats till administrativa kostnader, samt förändringar avseende sålda och nedlagda anläggningar, investeringar i anläggningar under uppförande och effekter av IFRS 16 Leasing.

Administrativa kostnader uppgick till -37,5 MSEK (-19,8). I administrationskostnaderna ingår av- och nedskrivningar samt aktiverade kostnader om 3,7 MSEK, vilka huvudsakligen avser projektledning i samband med förvärv och byggnation, ombyggnad och tillbyggnad.

Rörelseresultatet före värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 6,1 MSEK (6,4). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 9,9 MSEK (165,3).

Värdetillväxten drevs främst av sänkta avkastningskrav och förbättrat framtida driftsnetto. Rörelseresultatet efter värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 16,0 MSEK (171,7). Periodens resultat uppgick till -38,7 MSEK (106,1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -54,8 MSEK (-30,8). Räntekostnaderna ökade främst på grund av högre räntebärande skulder samt ränta på obligationslånet. Den genomsnittliga räntan var 4,9 procent (4,9).

Skatt

Koncernen redovisade en nettoskatteeffekt om 0,0 MSEK (-34,9). Nettobeloppet utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader i underskott, fastighetsskatteavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 8).

Kassaflöde

Det totala kassaflödet i koncernen uppgick till -23,1 MSEK (-49,6), varav kassaflödet från den löpande verksamheten var 21,2 MSEK (-9,8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 6,7 MSEK (-46,0), huvudsakligen på grund av avyttringar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -51,1 MSEK (6,2), huvudsakligen genom amortering av banklån omvandlat till skulder till Green Storage vilket klassificeras som rörelsekapital.

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid periodens utgång uppgick till 2 363,6 MSEK (2 419,7) (per 31 december 2022).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 327,8 MSEK (2 332,7). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 319 MSEK (2 327,1), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 0,0 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 28 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 19, samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK

	30 jun 2023	30 jun 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	-	42,9	78,0
Avskrivning	-0,5	-1,1	-2,2
Orealiserade värdeförändringar	-0,8	165,3	224,1
Vid periodens utgång	2 319,1	2 234,3	2 327,1

Immateriella tillgångar uppgick till 0,0 MSEK (3,1).

Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 968,1 MSEK (1 165,8) varav obligationslån uppgick till 500 MSEK (500). Obligationslånet löper ut under fjärde kvartalet 2023 och är klassificerat som kortfristigt. Refinansiering av låneportföljen kommer att slutföras under hösten 2023.

Koncernens likvida medel uppgick till 21,0 MSEK (44,2). Nettolåneskulden uppgick därmed till 947,1 MSEK (1 121,6) och belåningsgraden till 40,8 procent (48,3).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 940,5 MSEK (975,1), innebärande en soliditet om 39,8 procent (40,3).

MODERBOLAG

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

För andra kvartalet 2023 uppgick nettoomsättningen till 0,0 MSEK (4,2) och periodens resultat till -12,5 MSEK (-11,2).

PERSONAL

24Storage AB saknar anställd personal.

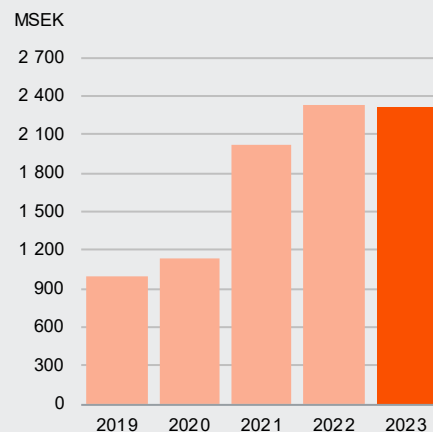
HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

Obligationslånet kommer att refinansieras under hösten 2023.

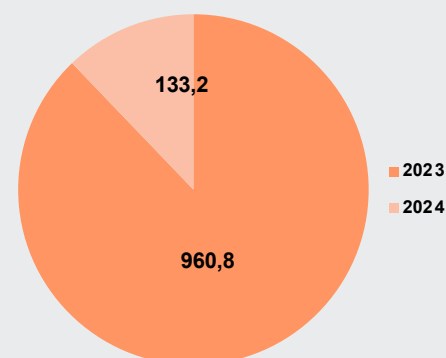
Orealiserad värdeförändring fastigheter

10,7 MSEK

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder MSEK



AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

24Storage-aktien noterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december 2019 och avnoterades den 10 januari 2022. Den 3 december 2021 förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America, genom T-C Storage BidCo AB, 92,4 procent av aktierna i 24Storage. I slutet av maj 2022 ägde T-C Storage BidCo 100 procent av aktierna i Bolaget. Per 30 juni 2023 är ägarförhållandet oförändrat 100 procent.

Den 30 juni 2023 uppgick det totala antalet aktier till 14 924 020 (14 924 020). Samtliga aktier är av samma slag och ger rätt till 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.

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@greenstorage.com

Per Sjöblom, CFO

+46 72 705 75 70

per.sjoblom@greenstorage.com

Postadress

24Storage AB

Box 30134

SE-104 25 Stockholm

Styrelsens säte

Stockholm

Organisationsnummer 556996–8141

Webbplats:

24storage.se/investerare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	3	32,5	32,7	62,7	63,1	130,3
Driftkostnader	4	-11,3	-19,2	-19,0	-36,9	-76,1
Bruttoresultat		21,2	13,5	43,7	26,2	54,2
Bruttomarginal, procent		65,2	41,3	69,7	41,5	41,6
Administrationskostnader	4	-26,1	-9,4	-37,5	-19,8	-46,3
Rörelseresultat före värdeförändring		-5,0	4,1	6,1	6,4	7,9
Värdeförändring på fastigheter		10,7	142,4	9,9	165,3	224,1
Rörelseresultat		5,7	146,5	16,0	171,7	232,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7,6	0,0	0,6	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37,6	-15,5	-55,4	-30,8	-65,9
Finansnetto		-29,9	-15,4	-54,8	-30,8	-65,8
Resultat före skatt		-24,2	131,1	-38,7	141,0	166,2
Skatt	9	0,2	-30,0	-	-34,9	-44,2
Periodens resultat		-24,0	101,1	-38,7	106,1	122,0
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat		-24,0	101,1	-38,7	106,1	122,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		-	7,5	3,1
Nyttjanderättstillgångar		-	7,1	0,0
Materiella anläggningstillgångar		8,6	9,7	9,2
Förvaltningsfastigheter	7	2 318,9	2 234,3	2 320,1
Långfristiga fordringar		0,3	0,7	0,3
Summa anläggningstillgångar		2 327,8	2 259,3	2 332,7
Omsättningstillgångar				
Varulager		-	0,7	-0,0
Kundfordringar		0,3	10,1	4,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,4	23,1	3,8
Övriga kortfristiga fordringar		8,0	1,1	27,1
Tillgångar som innehas för försäljning		0,0	-	7,0
Likvida medel		21,0	68,1	44,2
Summa omsättningstillgångar		35,8	103,0	87,0
Summa tillgångar		2 363,6	2 362,4	2 419,7
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		457,9	476,7	492,6
Summa eget kapital		940,5	959,2	975,1
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	374,5	733,2	283,2
Leasingskulder		14,9	21,7	15,9
Avsättningar för pensioner		0,3	0,3	0,3
Uppskjutna skatteskulder	10	196,5	185,1	194,4
Summa långfristiga skulder		586,3	940,3	493,7
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	593,6	399,0	882,6
Leasingskulder		2,6	4,8	2,6
Leverantörsskulder		3,2	11,1	13,7
Övriga kortfristiga skulder		218,7	7,0	3,9
Skulder som innehas för försäljning		-	-	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18,8	41,1	41,2
Summa kortfristiga skulder		836,9	462,9	950,8
Summa skulder		1 423,2	1 403,2	1 444,5
Summa eget kapital och skulder		2 363,6	2 362,4	2 419,7

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	966,7	853,1	853,1
Periodens resultat och totalresultat	-38,7	106,1	122,0
Eget kapital vid periodens slut	940,5	959,2	975,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		-24,2	131,1	-38,7	141,0	166,2
Återläggning av avskrivningar		3,2	2,9	4,3	6,6	10,8
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-11,5	-142,4	-10,7	-165,3	-224,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	-0,0	5,9	-0,5	-1,6
Betald inkomstskatt		-0,2	-0,2	-0,5	-0,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-32,7	-8,6	-39,7	-18,4	-48,9
Förändring varulager		-	-0,1	-	-0,2	0,4
Förändring rörelsefordringar		16,8	-25,7	-171,7	-21,4	-6,2
Förändring rörelseskulder		62,5	17,2	232,6	30,3	43,2
Summa förändring rörelsekapital		79,3	-8,6	60,9	8,6	37,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46,6	-17,2	21,2	-9,8	-11,5
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-	-	-	-
Investering i fastigheter		0,1	-26,0	0,1	-42,8	-77,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-0,8	-	-3,0	-3,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-	-	-	-
Förvärv/Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	-0,3	-	-0,6	0,8
Avyttring av fastigheter	6	-	-	6,6	-	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-	0,4	-	0,4	0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0,1	-26,8	6,7	-46,0	-78,5
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		0,9	51,7	0,9	129,7	185,5
Amortering av lån		-44,2	-45,5	-52,0	-123,5	-170,3
Amortering leasingsskuld		-	-0,3	-	-0,0	1,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43,3	6,0	-51,1	6,2	16,6
Periodens kassaflöde		3,4	-38,0	-23,1	-49,6	-73,5
Likvida medel vid periodens början		17,6	106,1	44,2	117,6	117,6
Likvida medel vid periodens slut		21,0	68,1	21,0	68,1	44,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning ²		0,0	4,2	-	10,1	3,0
Rörelsekostnader ³		-0,1	-10,0	-4,7	-20,9	-46,2
Rörelseresultat		-0,1	-5,8	-4,7	-10,8	-43,2
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	43,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2,1	6,4	2,1	12,7	25,5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14,5	-11,7	-25,9	-23,8	-50,2
Finansnetto		-12,4	-5,4	-23,8	-11,1	18,5
Resultat före skatt		-12,5	-11,2	-28,5	-21,9	-24,8
Skatt		-	-	-	-	0,0
Periodens resultat ¹		-12,5	-11,2	-28,5	-21,9	-24,8

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 f g år utbetalats till avgående VD.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Pågående nyanläggningar och projekt		58,2	31,7	55,5
Andelar i koncernföretag		471,3	282,2	456,3
Fordringar på koncernföretag		-	429,7	577,4
Långfristiga fordringar		0,3	0,7	0,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	-	0,0
Summa anläggningstillgångar		529,8	744,3	1 089,5
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		0,1	196,9	43,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,0	11,9	0,4
Övriga kortfristiga fordringar		263,4	0,0	0,4
Likvida medel		13,8	19,2	22,2
Summa omsättningstillgångar		277,3	228,1	66,5
Summa tillgångar		807,1	972,3	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		318,4	343,2	343,2
Periodens resultat		-28,5	-21,9	-24,8
Summa fritt eget kapital		289,9	321,3	318,4
Summa eget kapital		291,4	322,8	319,9
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		501,6	496,3	-
Skulder till koncernföretag		-0,1	109,0	283,0
Avsättningar för pensioner		14,2	0,3	0,3
Summa långfristiga skulder		515,7	605,6	283,3
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		-	-	497,8
Leverantörsskulder		-	7,3	9,9
Skulder till koncernföretag			6,1	30,6
Övriga kortfristiga skulder			12,7	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	17,8	13,3
Summa kortfristiga skulder		-	43,9	552,7
Summa skulder		515,7	649,5	836,0
Summa eget kapital och skulder		807,1	972,3	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	Q2		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Self storage-intäkter	31,6	28,5	58,0	54,9	114,6
Self storage-relaterade intäkter	0,8	3,8	4,2	7,4	14,5
Övriga fastighetsintäkter	0,1	0,4	0,4	0,8	1,2
Total nettoomsättning	32,5	32,7	62,7	63,1	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	Q2 2023			Q2 2022		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	3,9	-	3,9	3,3	-	3,3
Fastighetsskatt	0,6	-	0,6	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	7,8	-	7,8	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	12,3	-	12,3	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	12,9	0,1	13,0	17,7	10,5	28,1

Koncernen, MSEK	Jan-jun 2023			Jan-jun 2022		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	9.3	-	9.3	-	1.8	-
Fastighetsskatt	1.3	-	1.3	-	0.5	-
Övriga externa kostnader ¹	9.4	-	9.4	8.7	15.0	-
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-	-	-	-0.7	-1.7	-
Fördelning av kostnader internt ²	-	-	-	-2.3	-0.0	-
Kostnader av engångskaraktär	-	-	-	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning ³	-	-	-	-3.5	-3.5	-
Externa kostnader	20.0	-	20.0	2.2	12.1	-
Personalkostnader¹	-	-	-	5.8	8.8	-
Avskrivningar	-1.2	-0.2	-1.4	1.9	2.6	-
Avskrivning leasing (IFRS 16)	-	-	-	0.6	1.4	-
Avskrivningar	-1.2	-0.2	-1.4	2.5	4.0	6.5
Summa	18.8	-0.2	18.6	10.6	24.9	6.5

¹ From 1 July 2022, the Group has a new ownership structure and a new model for internal invoicing. Other external expenses therefore now include fees for employees, marketing, IT and consulting costs to Nugreen Services AB.

² Allocation of internal expenses refers to e.g. real estate management, IT, data and telephony.

³ Capitalised development fee is also affected by the new model for internal invoicing.

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	30 jun 2023	30 jun 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	-	42,9	78,0
Avskrivning	-0,5	-1,1	-2,2
Orealiserade värdeförändringar	-0,8	165,3	224,1
Vid periodens utgång	2 319,1	2 234,3	2 327,1

Förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 30 juni 2023. Under första kvartalet 2023 har fastigheten i Täby avyttrats efter att först ha skrivits ned med 0,8 MSEK.

NOT 7. 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 8. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q2		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Aktuell skattekostnad	-	-0,2	-	-0,2	-0,2
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	0,2	-29,8	-	-34,7	-44,0
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Summa	0,2	-30,0	-	-34,9	-44,2

NOT 9. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-196,5	-247,1	-261,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	59,0	59,0	67,2
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	-	-	-
Uppskjuten skatt på övriga poster	-	2,9	0,0
Summa	-196,5	-185,1	-194,4

NOT 10. Räntebärande skulder och nettolåneskuld

Koncernen, MSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Lån från kreditinstitut, långfristiga	374,5	236,9	283,2
Obligationslån, långfristiga	-	496,3	-
Obligationslån, kortfristiga	500,0	-	500,0
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	93,6	399,0	382,6
Summa räntebärande skulder	968,1	1 132,2	1 165,8
Avgår likvida medel	-21,0	-68,1	-44,2
Summa nettolåneskuld	947,1	1 064,1	1 121,6
Bokfört värde fastigheter	2 318,9	2 234,3	2 320,1
Belåningsgrad, procent	41%	48%	48%

NOT 11. Händelser efter kvartalets utgång

Obligationslånet om 500 MSEK kommer att refinansieras under hösten 2023.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q2		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
IFRS-nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	32,5	32,7	62,7	63,1	130,3
Periodens resultat, MSEK	-24,0	101,1	-38,7	106,1	122,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-1,76	6,77	-2,60	7,11	8,18
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-1,76	6,48	-2,60	7,11	7,82
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	21,2	13,5	43,7	26,2	54,2
Bruttomarginal, procent	65,2	41,3	69,7	41,5	41,6
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	10,7	142,4	9,9	165,3	224,1
Rörelseresultat, MSEK	5,7	146,5	16,0	171,7	232,0
Eget kapital, MSEK	940,5	959,2	940,5	959,2	975,1
Eget kapital per aktie, SEK	63,02	64,27	63,02	64,27	65,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	80,14	78,89	80,14	78,89	80,84
Nettolåneskuld, MSEK	947,1	1 064,1	947,1	1 064,1	1 121,6
Balansomslutning, MSEK	2 363,6	2 362,4	2 363,6	2 362,4	2 419,7
Soliditet, procent	39,8	40,6	39,8	40,6	40,3
Belåningsgrad, procent	40,8	47,6	40,8	47,6	48,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	46,6	-17,2	21,2	-9,8	-11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	3,12	-1,15	1,42	-0,66	-0,77
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	2 318,9	2 234,3	2 318,9	2 234,3	2 327,1
Antal anläggningar i drift	28	28	28	28	28
Antal förråd	12 857	13 393	12 857	13 393	13 393
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	75 487	74 491	75 487	74 491	74 491
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 157	1 043	1 059	1 002	3 144
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 410	2 226	2 211	2 144	2 236
Uthyrningsgrad (yta), procent	79,0	72,7	79,0	72,7	72,7
Uthyrningsgrad (antal), procent	71,3	69,9	71,3	69,9	69,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	71,9	71,9	71,9	71,9	69,2
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.

JÄMFÖRBARA ANLÄGGNINGAR

Anläggningar som varit driftsatta under både den aktuella och den jämförda perioden.

KONCERNENS KVARTALSDATA

MSEK	2023		2022				2021		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Ur resultaträkningen									
Nettoomsättning	32,5	30,2	33,3	34,0	32,7	30,4	29,2	27,6	25,5
Driftkostnader	-11,3	-7,7	-18,9	-20,3	-19,2	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0
Bruttoresultat	21,2	22,5	14,3	13,7	13,5	12,7	11,7	11,7	7,5
Bruttomarginal, procent	65	74	43	40	41	42	40	42	29
Ur balansräkningen									
Förvaltningsfastigheter	2 319	2 319	2 327	2 248	2 234	2 066	2 027	1 576	1 543
Eget kapital	940	967	975	950	959	858	853	555	558
Balansomslutning	2 364	2 380	2 420	2 337	2 362	2 225	2 196	1 796	1 700

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 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				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
Mölnadal Pelargonian 8	Mölnadal	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

UNDERTECKNAD

Stockholm den 31 augusti 2023

Oscar Maltesen
Ordförande

Stefan Nilsson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Per Sjöblom
Styrelseledamot och CFO

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

DET HÄR ÄR 24STORAGE

24Storage är ett self storage företag som erbjuder sina kunder bekvämt och tillgängligt förvaringsutrymme utanför hemmet eller arbetsplatsen. Företaget grundades 2015 med visionen att digitalisera självlagringsbranschen och har framgångsrikt etablerat sig som den näst största operatören i Sverige.

Fastighetsutveckling

Utvecklar, äger och driver Self Storage-anläggningar med fokus på storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Marknadsledande i Sverige

Näst största aktör på den svenska marknaden.

Tillväxtstrategi

Målet är att öppna tre till fem nya anläggningar årligen, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar golvyta varje år.

Skalbar affärsmodell

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

Self storage made easy

Vi erbjuder privat- och företagskunder bekväm och tillgänglig förvaring utanför hemmet eller arbetsplatsen.

Gasellföretag

24Storage utsågs till Gasellföretag av Dagens Industri 2021 för andra året i rad.

Storage facilities

28

Self storage units

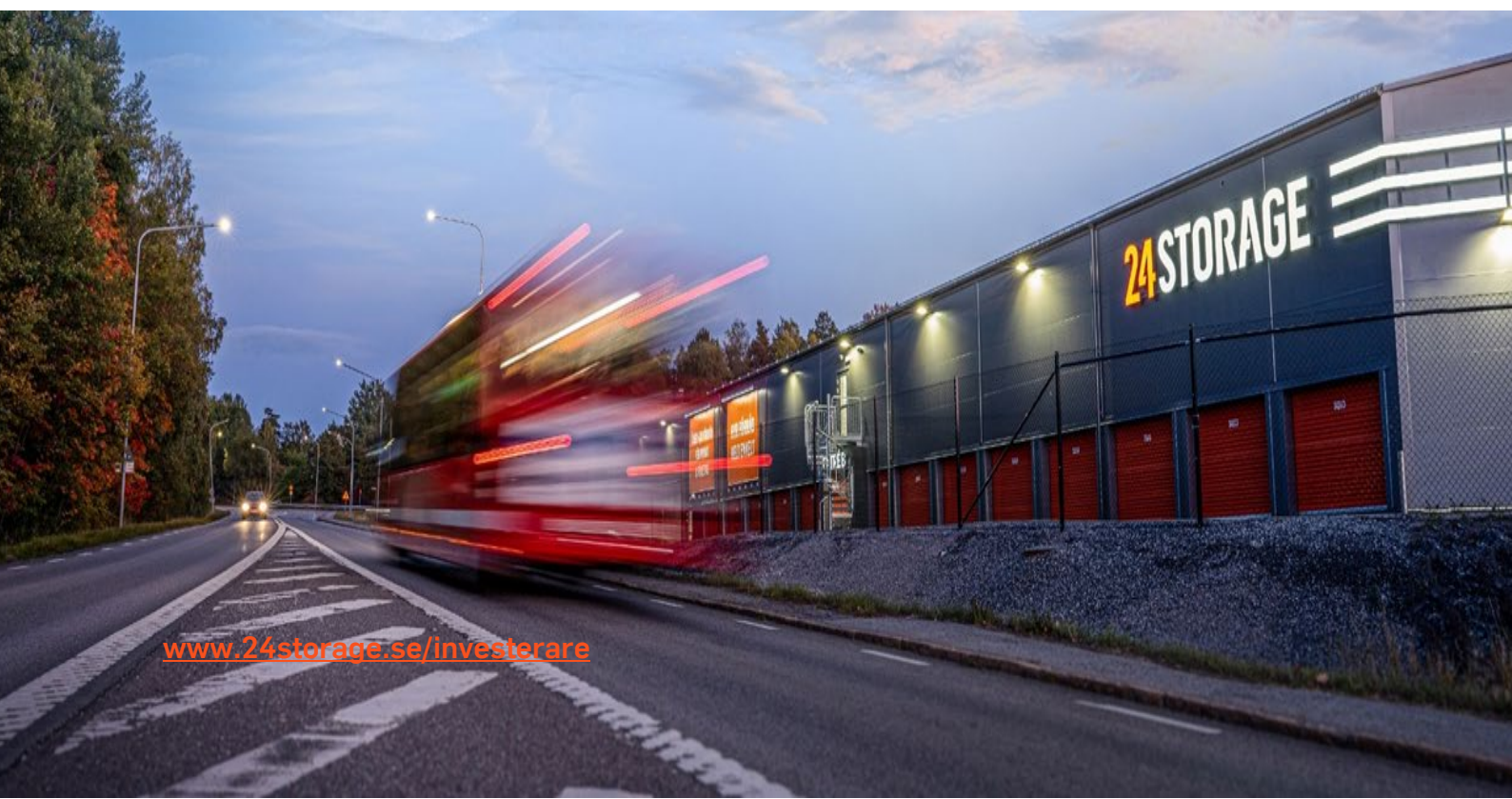
13,000

m² lettable space

75,500

Customers

8,500



www.24storage.se/investerare