

ÅRSREDOVISNING 2021



24STORAGE
Hyr förråd helt enkelt

Detta är 24Storage

EN DEL AV DEN HÅLLBARA STADEN

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet eller arbetsplatsen på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Vi grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess etablerat oss som den näst största aktören i Sverige.

Vår vision är att förbättra människors livskvalitet och vara en del av den hållbara staden. Vårt hållbarhetsarbete fokuserar på att etablera smarta fastigheter som både är hållbara i sig, i sin drift och genom sin funktion för människor lokalt. Vi har lyckats om våra fastigheter bidrar till att människor utnyttjar sina hem mer effektivt, att svåra ytor och mark som inte kan användas skapar nytt värde och att det lokala föreningslivet och företagandet får hjälp att gro.

Fram till januari 2022 var 24Storage noterat på Nasdaq First North Growth Market och ägs numera av amerikanska försäkringsbolaget Teachers Insurance and Annuity Association of America (TIAA). 24Storage har obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm.

26

Förrådsanläggningar

3

Tillväxtregioner

13 000

Förråd

70 000

Kvm uthyrningsbar yta

8 000

Kunder



INNEHÅLL

Detta är 24Storage	2	Finansiell översikt	26
2021 i korthet	4	Förvaltningsberättelse	29
VD har ordet	6	Bolagsstyrningsrapport	33
Marknaden och trender	8	Risker och riskhantering	36
Affärsidé, mål och strategi	11	Koncernens räkenskaper	40
Erbjudandet	12	Moderbolagets räkenskaper	44
Vårt fastighetsbestånd	16	Noter	48
Hållbarhet	20	Styrelsens försäkran	75
Medarbetare	24	Revisionsberättelse	76
Ledning och styrelse	25	Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	78



FOKUS PÅ HÅLLBAR TILLVÄXT

Under 2021 öppnade vi tre toppmoderna förrådsanläggningar i Vällingby, Västerås och Mölndal. Vi lanserade ett nytt koncept för e-handel för flyttmaterial och transport. Andelen onlinebokningar ökade till 48 procent för helåret. Under året tog vi också nästa steg i vårt hållbarhetsarbete med fokus på byggnation och klimatpåverkan och vi påbörjade satsning på solceller som energikälla med start på vår anläggning i Högsbo i Göteborg.

KONCERNENS NYCKELTAL	2021	2020
Nettoomsättning, MSEK	106,4	86,4
Bruttomarginal, procent	36,3	27,5
Uthyrningsbar yta, kvadratmeter	69 681	61 042
Uthyrningsgrad (yta), procent	70,3	68,4
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 066	2 009
Belåningsgrad, procent	49,7	59,2
Soliditet	38,9	33,2

+23%
Omsättning

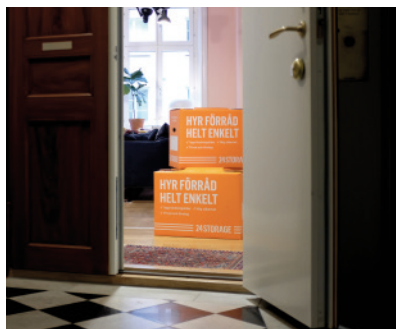
+62%
Bruttoresultat

+512 MSEK
Värdeförändring
på fastigheter

2 MDSEK
Fastighetsvärde



VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2021



2021-01-22

FLYTTA OCH FÖRVARA UTAN ATT LÄMNA HEMMET

24Storage lanserar transporter och e-handel för flyttmaterial. Tillsammans med transportpartners kan 24Storage erbjuda sina kunder i Stockholmsområdet att boka förråd, få förvarings- och flyttmaterial levererat hem till dörren samt få de packade kartongerna körda till förråden utan att kunden behöver lämna hemmet.



2021-01-28

NY ANLÄGGNING I VÄLLINGBY FÖR DEN MODERNA STADENS BEHOV

24Storage öppnar en ny förrådsanläggning med över 400 förråd i Grimsta, Vällingby. Förrådsanläggningen har konverterats från en befintlig kulturhistoriskt klassad byggnad i ABC-staden, som nu renoverats och bevarats för framtiden samtidigt som den fyllts med tjänster för den moderna stadens behov.



2021-07-05

ÖKAR FOKUS PÅ HÅLLBARHET OCH PROPTech

24Storage satsar på solenergi med start i den nya förrådsanläggningen i Högsbo, Göteborg. Anläggningen är inte bara fullmatad med IoT-teknik för fjärrdrift och energioptimering, nu blir den även försedd med en solcellsanläggning för ytterligare autonom drift och hållbarhetsfokus.



2021-08-26

NY ANLÄGGNING I VÄSTERÅS I RETAIL-LÄGE

24Storage öppnar en ny förrådsanläggning med över 600 förråd i Bäckby, Västerås. Förrådsanläggningen byggs intill Plantagens butik i Bäckby handelsområde, i mycket bra synlighet längs med Surahammarsleden.



2021-10-28

NY ANLÄGGNING SKAPAR ARBETSTILLFÄLLEN I MÖLNDAL

24Storage öppnar en ny förrådsanläggning med fler än 700 förråd i Mölndal. För de boende i Mölndal kan öppningen få stor betydelse för arbetsmarknaden eftersom allt fler småföretag hyr förråd.



2021-12-15

AMERIKANSKT FÖRSÄKRINGSBOLAG NY ÄGARE

Under hösten 2021 lämnades två uppköpserbjudanden till aktieägarna från Shurgard och Teachers Insurance and Annuity Association of America (TIAA) som slutade i att TIAA förvärvade 24Storage. Till följd av uppköpet avnoterades 24Storages aktier från Nasdaq First North Growth Market med sista handelsdag den 7 januari 2022.

ÄNNU ETT HÄNDELSERIKT ÅR

24Storage har sedan starten för sex år sedan vuxit konstant. Den första fasen var att bygga grunden för verksamheten. Den andra var att skapa skalfördelarna. Vi går nu in i den tredje fasen som kommer att handla om att växla ut skalfördelarna. Vår affärsmodell för driften av anläggningarna och det systemstöd vi har för vår digitala affär börjar ge tydliga resultat.

Tack vare våra investeringar i tillväxt har vi nu en bra bas i form av anläggningar och kunder. Med den basen och de etablerade skalfördelarna på plats i drift- och affärsmodell säkrar vi nu en fortsatt tillväxt utan tillkommande kostnader, förutom de rörliga kostnader som följer av nya anläggningar. Tillsammans med vårt etablerade varumärke på marknaden ser vi nu starten på en lönsam och kassaflödespositiv verksamhet.

"Tillsammans med vårt etablerade varumärke på marknaden ser vi nu starten på en lönsam och kassaflödespositiv verksamhet."

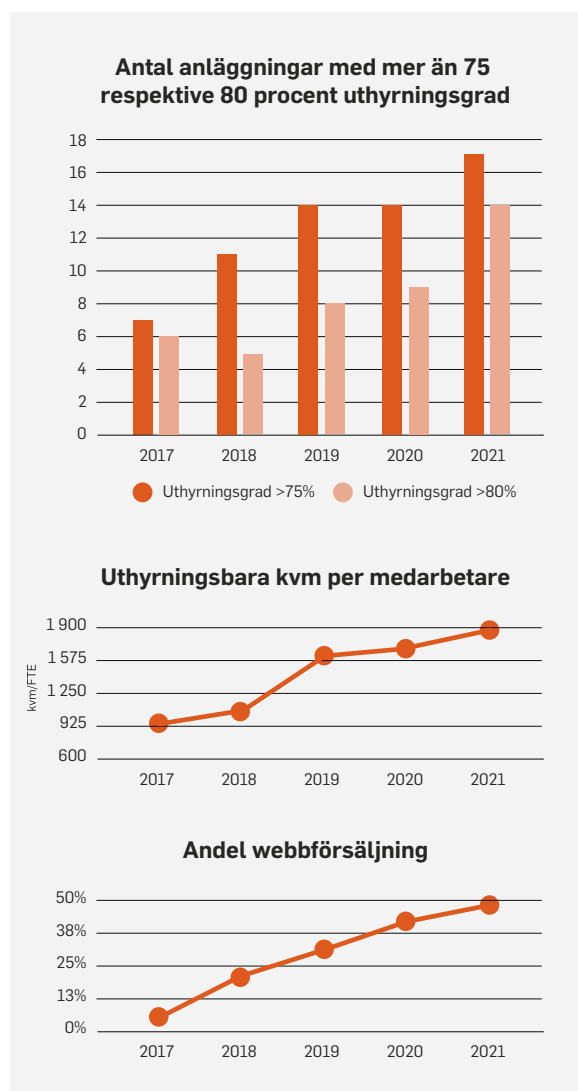
Så sent som i slutet av 2019 introducerades bolaget på börsen, under 2020 följde vi upp med en obligationsemission med en ram om 800 MSEK för att säkerställa finansiering för vår fortsatta tillväxt och i slutet av 2021 förvärvades bolaget efter en budstrid av det amerikanska försäkringsbolaget Teachers Insurance and Annuity Association of America (TIAA) för 1,1 miljarder kronor. Börskursen ökade under året med över 80 procent och budpremien översteg 60 procent.

Spridningen av Covid-19 har fortsatt inte haft några märkbara effekter på verksamheten.

SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN OCH ÖKAD MOGNADSGRAD

Vi ser en tilltagande mognadsgrad i våra anläggningar. Av våra 26 anläggningar har 4 stycken en uthyrningsgrad över 90 procent, 14 stycken över 80 procent och 17 stycken över 75 procent. Diagrammet på nästa sida visar hur detta stadigt har trappats upp under de senaste åren. En anläggning når normalt "break-even" vid en uthyrningsgrad mellan 30 och 40 procent. Bruttomarginalen för en mogen anläggning ligger ofta över 60 procent. Den höga marginalen är en kombination av stabila intäkter och löpande låga rörelsekostnader och underhållsinvesteringar. De stabila intäkterna är en följd av att vi har många kunder, de flesta betalar ett lägre belopp och kundunderlaget är diversifierat. Kunderna stannar dessutom





ofta längre än de planerat från början. Detta bidrar till att skapa stabila intäkter över hela konjunkturcykeln.

Rörelsemarginalen stiger som en funktion av en förbättrad uthyrningsgrad eftersom intäkterna från befintliga anläggningar ökar utan att kostnaderna tilltar i samma takt. Detta samtidigt som vi adderar kapacitet i form av nya anläggningar. Ett mått som visar på skalfördelarna i vår verksamhet och digitala affärsmodell är antalet uthyrningsbara kvadratmeter i förhållande till hur många medarbetare vi är. Se diagrammet ovan hur detta mått har utvecklats positivt över tid. Skalbarheten omfattar alla kostnader i form av löpande rörelsekostnader, kostnader för marknadsföring och administrationskostnader.

HÖG ANDEL WEBBFÖRSÄLJNING

Ett annat område där vi haft en stark utveckling är andelen kunder som i sin helhet genomför sina köp digitalt på vår hemsida. Under tredje och fjärde kvartalet översteg denna för första gången 50 procent samtidigt som den totala försäljningen ökade. Under året uppgick andelen till 48 procent jämfört med 40 procent föregående år och 31 procent året dessförinnan. Detta skapar både smidigare kundupplevelse och är mer kostnadseffektivt för vår verksamhet.

Se diagrammet till vänster hur detta har stigit över tid, vilket resulterar i minskade kundförvärvskostnader. Ökad digitalisering under pandemin har gynnat oss då ännu fler kundgrupper fått bättre kunskap om och vana vid e-handel. Ökad andel onlineköp gynnar vår skalbarhet genom minskad belastning på vår kundtjänst. Den förstärker även vår närvaro online, vår ranking i sökmotorer och våra möjligheter till merförsäljning i e-handelsflöden samt ökar kundvärdet genom att göra det smidigare för kunden.

HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Förrådsbyggnader kan möjliggöra fler bostäder på flera sätt, antingen som en buller- och skyddsbarriär vid utsatta lägen eller genom att behovet av förvaringsutrymme för lägenheter uppfylls med hjälp av externa förråd. Bostäder får effektivare bostadsyta som möjliggör fler lägenheter. Ett bra exempel på detta är den anläggning i Farsta, Stockholm, som planeras att öppna under 2022. Anläggningen som ligger nära den mycket trafikerade Nynäsvägen motverkar buller i bostadsområdet och fungerar samtidigt som en skyddsbarriär vilket leder till att fler bostäder kan byggas. Förråd bidrar även till en hållbar stad genom att vara en nyckel till delning och cirkulär ekonomi.

Vi genomförde under året energideklarationer på samtliga våra ägda anläggningar. De flesta av dem har erhållit klassningen A eller B, vilket bekräftar vår hållbarhetsambition. För att kunna minska vår klimatpåverkan har vi även med hjälp av en ledande extern konsult inom samhällsbyggnad och hållbarhet genomfört en livscykelanalys av vår konceptbyggnad samt en klimatkartläggning av vår verksamhet. Dessa ligger nu till grund för identifierade utvecklingsområden.

VÄGEN TILL STABILT OCH POSITIVT KASSAFLÖDE

Vi har trimmat vår kostnadsmassa och har det senaste året ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före räntekostnader. Vi har även detta år för första gången sedan expansionen tog fart i början av 2017 uppnått ett positivt rörelseresultat före värdeförändringar. Ett bevis på att vi nu snabbt förbättrar och stärker våra kassaflöden. Båda dessa mått är exklusive de engångskostnader som uppkom i samband med transaktionen då bolaget såldes.

24Storage hade vid utgången av året 70 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Målet är mer än 100 000 kvadratmeter år 2025. Av de återstående 30 000 kvadratmeterna har vi redan närmare 20 000 kvadratmeter säkrade genom pågående projekt och en pipeline med fastigheter som vi äger. Samtliga dessa projekt håller en mycket hög kvalitet.

Detta sammantaget gör att jag ser fram emot att skapa nya möjligheter med våra nya ägare.

Fredrik Sandelin

VD, 24Storage

STRUKTURELLT ÖKAT BEHOV DRIVET AV URBANISERING

Urbaniseringen, vilken leder till bostadsbrist, begränsat lagringsutrymme och höga fastighetspriser är den primära drivkraften för self storage. Den svenska self storage-marknaden växer stadigt och 24Storage är den näst största aktören i Sverige.

MARKNADEN FÖR SELF STORAGE

24Storage är verksamma i Sverige och fokuserar på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

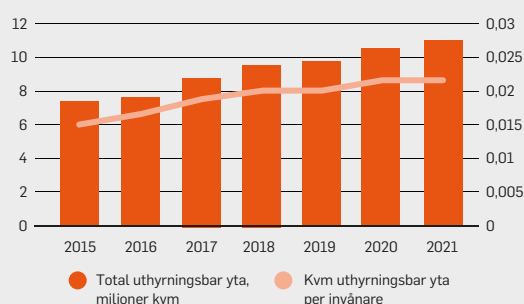
Self storage-anläggningar dök upp i USA på 1960-talet och sedan dess har branschen vuxit rejält. Det dröjde till 1980-talet innan företeelsen self storage kom till Sverige, med första etableringen i Stockholmsregionen. USA är den mest väletablerade marknaden och 2019 fanns det drygt 54 000 anläggningar i USA och 0,872 uthyrningsbara kvadratmeter per capita. 2021 fanns det totalt cirka 5 200 anläggningar i Europa, varav knappt 220 i Sverige och endast 0,022 uthyrningsbara kvadratmeter per capita i Europa och 0,050 i Sverige, vilket indikerar betydande tillväxtpotential.¹⁾

DEN SVENSKA MARKNADEN

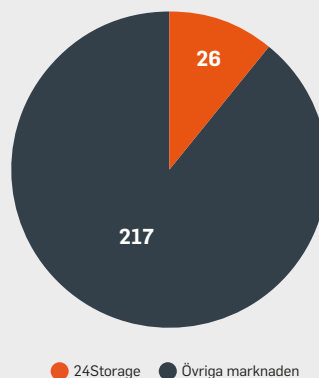
Self storage-branschen fortsätter att växa stadigt i Sverige. Under perioden 2016-2021 ökade antalet anläggningar från 128 till 217 stycken och antalet uthyrningsbara kvadratmeter ökade från 370 000 till 506 000. Tillväxten drivs både av större, välkända aktörer med anläggningar på flertalet orter och mindre företag som vill bredda sin verksamhet med self storage.¹⁾

På den svenska marknaden finns det internationella aktörer samt ett stort antal mindre och lokala aktörer. Shurgard är störst på den svenska marknaden och 24Storage är den näst största aktören. Se tabell till höger.

Self storage-marknaden i Europa ¹⁾



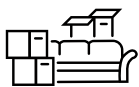
Andel av svenska marknaden (antal anläggningar)



Större aktörer inom self storage i Sverige

Namn	Bildat	Antal	
		anläggningar	Omsättning MSEK ²⁾
Shurgard Self Storage	1997	36	448
24Storage	2015	26	106
Pelican Self Storage	2006	7	70

VARFÖR SELF STORAGE?



In- och utflyttning

En av de viktigaste drivkrafterna för self storage-marknaden är samhälls- och livsstilsförändringar som leder till att människor byter bostad. Personer som bor i Sverige också mer flyttbenägna jämfört med personer från de flesta andra länderna i Europa och genomsnittssvensken flyttar 11 gånger under sin livstid. Under 2021 bytte 1,4 miljoner personer bostad i Sverige och antalet flyttar var nästan 1,6 miljoner.³⁾



Renovering

Under renoveringsperioden är det vanligt att en person hyr lagerutrymme för sina möbler och andra ägodelar. Under Coronapandemin renoverades det mer än vanligt i Sverige. Renoveringsindex, som är ett mått på hur mycket svenskar renoverar, ökade med 10 procent per år under 2020-2021.⁴⁾



Arkivering, varulager eller annan utrustning

De företag som använder sig av self storage för förvaring är ofta mindre företag som har en mindre mängd att förvara och som behöver en kostnadseffektiv och smidig lösning för att få tillgång till materialet.



Brist på bostäder och mindre förrådsutrymmen

Urbaniseringen leder till att det byggs mindre bostäder med färre och mindre förråd, vilket leder till att efterfrågan på externa förråd ökar.



MARKNADSTRENDER



Trångboddhet ökar efterfrågan

Sveriges befolkning fortsätter att växa samtidigt som befolkningen blir alltmer rörlig. Antalet flyttar per år inom Sverige har sedan millennieskiftet ökat med mer än 30 procent och trångboddheten i storstadsregionerna ökar på grund av en fortsatt urbanisering.³⁾ Urbaniseringen driver efterfrågan på flexibla förrådsutrymmen då både rörligheten på bostadsmarknaden och de mindre bostadsytorna skapar behov.



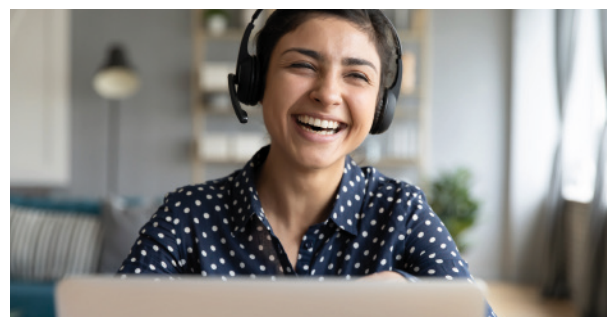
Ett uppkopplat samhälle och en smartare stad

Digitaliseringen inom fastighetsbranschen med nyttjande av vad som benämns proptech ökar. Fastighetens delar kvantifieras i datapunkter, med avancerad mätning, koordinering av olika variabler och ökade samarbeten som följd. Förändringen skapar både nya effektiva operationella modeller för företagen, samt kopplar upp förråden i ekosystem med flera andra digitala tjänster som kunderna kan interagera med på nya effektiva sätt.



Konsumenternas förväntningar ökar

Digitaliseringen förändrar spelreglerna för kunders krav, synsätt och interaktion med verksamheter. Konsumenterna ges fler och tydligare valmöjligheter, något som ställer högre krav på företagens tillgänglighet och erbjudande. Dagens kunder är ombytliga och gör raska förflyttningar mellan produkter och tjänster. Köpupplevelsen förväntas vara utan trösklar, med full flexibilitet och hög tillgänglighet, vilket tvingar branschens väletablerade aktörer till anpassning.



Nya beteenden efter pandemin

Alltmer arbete utförs numera hemifrån, vilket gör att fler inreder ett hemmakontor eller väljer att utnyttja sitt hem annorlunda, vilket skapar ökad efterfrågan på förrådsutrymme då bostadsyta konverteras till alternativ. Ett annat område som förväntas fortsätta öka är e-handeln, vilket gör att efterfrågan från mindre säljbolag som har behov av mindre och flexibla lagerlösningar väntas öka.

¹⁾ FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018-2021. Siffror för 2021 avser första halvåret.

²⁾ Från bolagets senaste offentliga årsredovisning. Omsättning för 24Storage avser 2021.

³⁾ SCB – Flyttar inom Sverige 2021.

⁴⁾ Renoveringsindex väger samman statistik från Skatteverket om utnyttjat rot-avdrag samt SCB:s siffror om handel med bygg-, vvs-, färg- och elartiklar.

ÖKAD MOGNADSGRAD OCH SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN MÖJLIGGÖR VÄSENTLIGT HÖGRE LÖNSAMHET

24Storage är en utmanare på self storage-marknaden med central bemanning genom digitalisering och smarta anläggningar i rätt lägen. Kassaflödet från uthyrningsverksamheten ökar i takt med att anläggningarna uppnår högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå. Skalbarheten i vår affärsmodell gör också att lönsamheten på sikt ökar när vi växer.

AFFÄRSIDÉ

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

TILLVÄXTMÅL

Vår strategi är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling och där det finns en stark köpkraft, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Vår ambition är att öppna tre till fem nya anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta per år.

SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN GER ÖKAD KONKURRENSKRAFT OCH MÖJLIGGÖR LÖNSAM TILLVÄXT

Vår intjäningsförmåga styrs av antalet förrådsanläggningar och intäkter från uthyrningsverksamheten i relation till kostnader för förrådsanläggningarna och administrativa kostnader. Intäkterna från uthyrningsverksamheten står i direkt relation till utveckling-

en av nybyggda anläggningars uthyrningsgrad parallellt som de mogna anläggningarna kontinuerligt genomgår en intäkts-optimering genom expansion av fler förråd, hyreshöjningar och storleksanpassning.

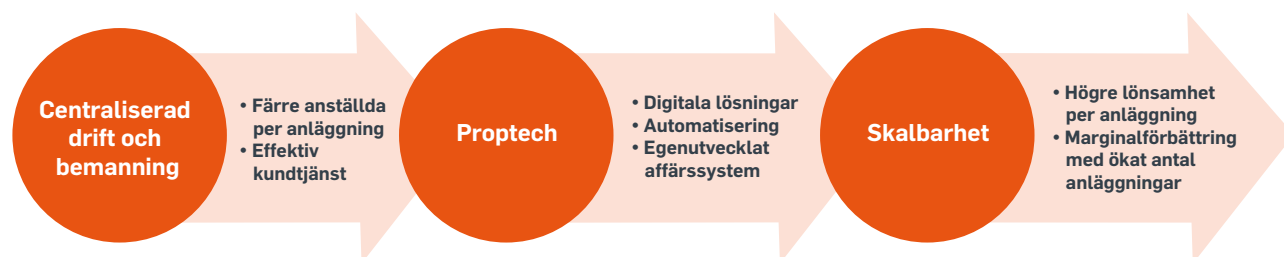
24Storage har valt en affärsmodell med central bemanning istället för den inom self storage traditionella modellen med lokal bemanning. Centraliserad drift och bemanning möjliggörs genom en hög grad av automatisering och digitalisering. Våra proptech-lösningar gör att vi både kan bedriva en närvarande och skalbar kundtjänst och en effektiv fastighetsförvaltning.

Den centraliserade affärsmodellen möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning och denna fördel ökar i takt med att vi öppnar fler anläggningar.

FASTIGHETSUTVECKLING GER LÅNGSIKTIG VÄRDETILLVÄXT

Vår strategi är att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och driva egna self storage-anläggningar. Vid nyetablering skräddarsys anläggningsarkitekturen efter omgivningarna och på så vis kan den uthyrningsbara ytan maximeras redan på ritbordet. När en anläggning har öppnat ökar fastighetsvärdet i takt med att anläggningens uthyrningsgrad ökar och en successiv intäkts-optimering sker, vilket normalt beräknas ske över en sexårsperiod.

Skalbar affärsmodell



HYR FÖRRÅD HELT ENKELT

Vi erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet eller kontoret på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Genom att digitalisera och automatisera manuella processer inom bokning, access och drift har vi skapat ett servicekoncept där kunderna kan sköta hela kundresan själva online och samtidigt skapat interna kostnadsfördelar i drift och bemanning genom centralisering.



SMART FÖRVARING UTANFÖR HEMMET

Vi erbjuder förråd för uthyrning till företag och privatpersoner under kort eller lång tid. Storlekarna på förråden varierar från små enheter (en kvadratmeter) till betydligt större enheter (18–40 kvadratmeter). Vi möjliggör självservice via vår hemsida, där kunderna enkelt kan boka och betala sitt förråd, för att sedan flytta in på någon av våra anläggningar. Om assistans behövs på anläggningen finns möjlighet till videosamtal i realtid med kundtjänst.

Den digitala processen innebär att en kund kan genomgå hela kundresan utan att behöva, om den inte önskar eller finner det smidigast så, ha kontakt med vår kundtjänst.

E-HANDELSTEKNIK OCH PROPTTECH ÖKAR TILLGÄNGLIGHET OCH MINSKAR DRIFTKOSTNADER

Vi kombinerar traditionell self storage-verksamhet med digitala lösningar så att kunderna kan genomföra ett komplett boknings- och betalningsförfarande online. Kunderna kan se lediga förråd med tillhörande 3D-modeller, få hjälp via digitala verktyg att beräkna sitt behov av förrådsstorlek samt besöka en anläggning digitalt i 3D via Google Street View. Detta skapar både större flexibilitet för våra kunder och interna kostnadsfördelar i drift och bemanning.

Vår andel onlinebokningar har sedan lanseringen 2017 vuxit stadigt och slog under 2021 nya rekord. Under 2021 stod onlineförsäljningen för 48 (40) procent av den totala försäljningen.

VÅRA KUNDER

Vi har fler än 8 000 kunder, varav cirka 18 procent är företag och cirka 82 procent är privatpersoner i åldrarna 20-79 år, med en överrepresentation i åldersgruppen 35-64 år. Behovet i denna kundgrupp drivs primärt av dynamiska livsförändringar som föranleder flytt eller förändrade bostadsförhållanden som att bli sambo, flytta isär eller få ytterligare ett barn. De vanligaste segmenten inom gruppen företagskunder är säljare, revisorer, hantverkare och partihandlare, vilka ofta också är e-handlare.

Under 2021 lanserade vi möjligheten att beställa flyttmaterial direkt online.

8 000

Kunder

48%

Andel
onlineförsäljning**BREDDAT ERBJUDANDE GENOM PARTNERSKAP
OCH MERTJÄNSTER**

Vi arbetar löpande med att identifiera nya samarbeten för att bygga varumärkeskännetecken, komma ut i nya kanaler och för att skapa direkt kundnytta genom att lösa fler av kundernas problem. Under 2021 har vi mitt under pandemin lanserat två nya betydande mertjänster för en förbättrad kundupplevelse, sidointäkt och varumärkesbyggande marknadsföring; transporttjänster respektive e-handel för flyttmaterial.

Transporttjänster

Användandet av förråd är alltid sammankopplat med transport av det kunderna ska förvara. För att förenkla för våra kunder och samtidigt skapa mervärde lanserade vi 2019 gratis utlåning av släpvagnar. Under pandemin tog vi beslutet sommaren 2020 att utöka tjänsten till att erbjuda hämtning och leverans till förråden, genom en enkel bokning online. Drivkrafterna bakom behovet och tjänsteutvecklingen är både bekvämlighet, nära sammankopplat med andra digitala servicetjänster vi vant oss med i vardagen, samt behovet under pandemin av minskat antal fysiska kontakter. Tjänsten levereras i samarbete med transportpartners och lanserades för Stockholmsmarknaden i januari 2021 och senare under året även i Göteborg.

E-handel för flyttmaterial

Baserat på samma drivkrafter som för transporttjänsterna utvecklade vi 2020, lanserat januari 2021, en e-handel för flyttmaterial. Alla kunder erbjuds efter förrådsbokning att beställa flyttmaterial online, som sedan levereras hem till dörren i samarbete med Budbee. Tjänsten har under 2021 kontinuerligt vuxit i både utbud och efterfrågan.

Andra exempel på partnerskap där vi också bygger varumärkeskännetecken är samarbeten med mäklarbyråer, bostadsbolag och medlemsklubbar inom media där vi till exempel erbjuder medlemsnätverk rabatterad förvaring.

EN TRYGG FÖRVARINGSPLATS

Vi strävar efter hög säkerhet på våra anläggningar. Våra smarta och uppkopplade anläggningar är utrustade med högteknologiska passage- och övervakningssystem med realtidsövervakning så att kunderna ska känna sig trygga både på anläggningen och i närliggande miljö oavsett tid på dygnet.

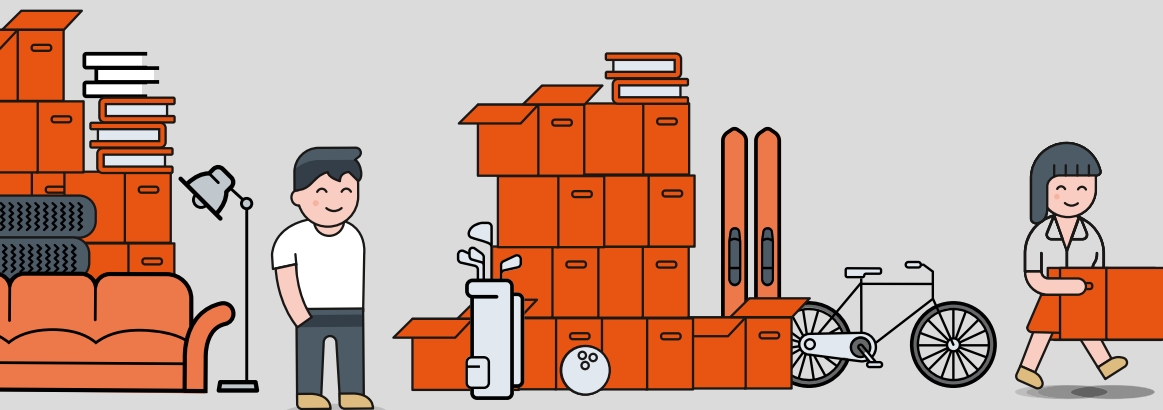
Genom vårt samarbete med en specialiserad försäkringspartner erbjuds kunderna en möjlighet att ansluta sig till vårt försäkrings-skydd som är skräddarsytt för förvaring utanför hemmet eftersom traditionell hemförsäkring oftast inte omfattar sådant skydd. Vid utgången av 2021 hade cirka 75 procent av våra kunder valt detta tilläggsskydd. Om en kund väljer att inte delta i vårt ordnade försäkringsskydd måste denne styrka att annan försäkring finns innan avtal kan tecknas. Försäkringsskyddet erbjuder både kunderna och oss trygghet om olyckan skulle vara framme, samt utgör en viktig intäkt för bolaget.



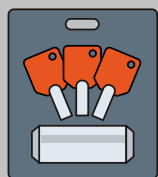
Under 2021 lanserade vi möjligheten att lagra utan att lämna hemmet.

KUNDRESAN

Vår kundresa fokuserar på att ge kunderna tydliga och enkla valmöjligheter i alla steg genom digitala hjälpmedel och en hög servicenivå. Att boka ett förråd, flytta in och slutligen säga upp detta ska vara precis så enkelt som kunden önskar att det ska vara.



Behovet av en förrådslösning uppstår ofta på grund av en flytt, renovering eller en livsförändring.



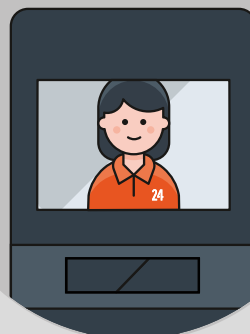
Låset hämtar du själv ut när du kommer till anläggningen.



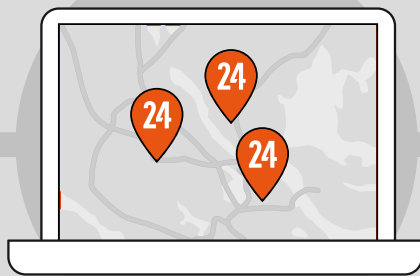
Boka och betala direkt, signera enkelt med BankID.



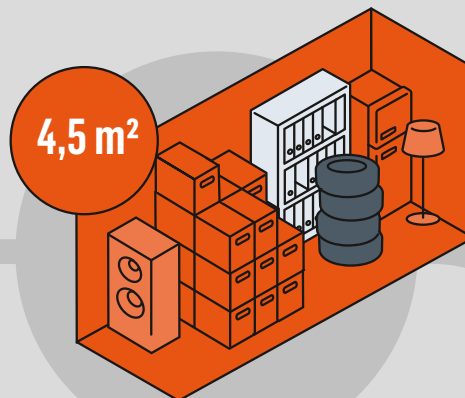
Välkommen till säker förvaring. På 24Storage har vi kameraövervakning dygnet runt.



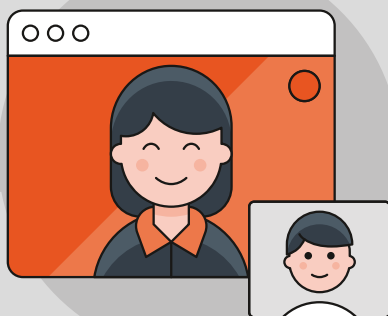
Behöver du hjälp, finns vi nära till hands via videosamtal på vår självbetjäningsskiosk i lobbyn, på telefon eller chatt online.



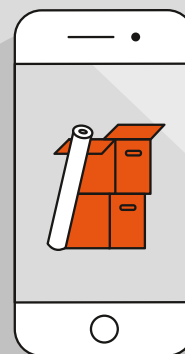
Börja med att besöka 24storage.se och hitta en anläggning som passar dig.



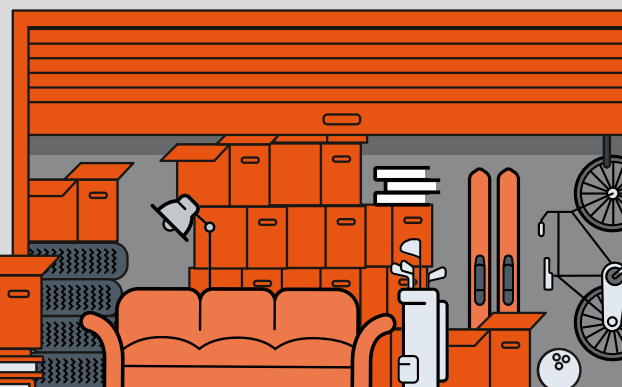
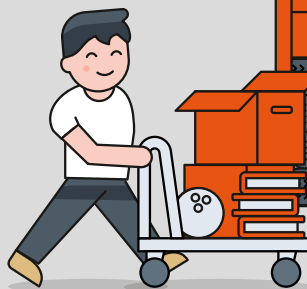
Välj en storlek som passar just dig. Vi har förråd från 1 m² till 40 m² för hem och företag.



Boka antingen på egen hand via webben eller ring vår kundtjänst.



Behöver du flyttmaterial beställer du det enkelt online med hemkörning.



Att vara kund och ha förråd hos 24Storage är ett modernt val som ger mer utrymme i vardagen, vid flytten eller renoveringen. Att vara kund ska vara enkelt. Hos oss kan du sköta alla dina ärenden online på Mina Sidor. Det ska vara enkelt att bli kund, ha förvaring och till slut säga upp och flytta ut. Hyr förråd helt enkelt.

VI SKAPAR VÄRDE GENOM ATT UTVECKLA EGNA ANLÄGGNINGAR

Vår strategi är att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och driva egna self storage-anläggningar. Ambitionen är att växa med tre till fem nya anläggningar per år med fokus på områden med positiv demografisk utveckling och stark köpkraft. Under 2021 var värdeförändringen på våra fastigheter 512 MSEK.

VÅRA FASTIGHETER

Per den 31 december 2021 hade vi 26 förrådsanläggningar i drift fördelat på 12 602 förråd motsvarande totalt 69 681 uthyrningsbara kvadratmeter. Därutöver äger vi ett antal projektfastigheter. Det totala värdet av vårt fastighetsbestånd uppgick vid utgången av 2021 till 2 027 MSEK (1 341,4).¹⁾

NYA ANLÄGGNINGAR UNDER 2021

Under 2021 tillförde vi nästan 11 000 kvadratmeter genom våra nya anläggningar i Vällingby, Västerås och Mölndal. Avräknat för

de utvecklade anläggningarna i Bromma och Eskilstuna tillfördes netto 8 600 kvadratmeter under 2021.

FRAMTIDA ETABLERINGAR

Vårt tillväxtnål är att vi ska växa med tre till fem ägda anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Redan pågående projekt för 2022 beräknas tillföra närmare 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I tillägg har vi en kontrakterad pipeline med fastigheter som vi redan förvärvat eller där vi ingått avtal om framtida förvärv.

26 Förråds- anläggningar	13 000 Förråd	70 000 Kvm uthyrningsbar yta
2 700 Kvm uthyrningsbar yta per anläggning i genomsnitt	2 066 SEK i hyresintäkt/kvm	70% Uthyrningsgrad
500 Förråd per anläggning i genomsnitt	2,0 MDSEK i fastighetsvärde ¹⁾	+512 MSEK i värdeförändring på fastigheter ¹⁾

¹⁾ Fastighetsvärderingen har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts av ett externt oberoende värderingsinstitut. Läs mer i not 14.

AUTOMATISERAD DRIFT AV ANLÄGGNINGAR



Övervakning 24/7



Brandlarm



Kundservicestation
med videosamtal



Belysning



Automatiska
dörrar



Automatiska grindar



Optimal
temperatur



Optimal
luftfuktighet

Vi har sedan start utrustat våra anläggningar med teknik för att centralt kunna hantera och kontrollera dem. Våra proptech-lösningar gör att vi både kan bedriva en närvarande och skalbar kundtjänst och en effektiv fastighetsförvaltning genom central bemanning.



26 ANLÄGGNINGAR I 3 STORSTADSREGIONER

Vi äger, driver och utvecklar egna self storage-anläggningar i hela Sverige, med fokus på tillväxtområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Vid utgången av 2021 hade vi 26 anläggningar i drift.

STOCKHOLM

ALVIK

Drottningholmsvägen 195

Förråd: **504 st** Uthyrbar yta: **1 942 m²**

HANDEN

Träffgatan 7

Förråd: **713 st** Uthyrbar yta: **3 570 m²**

KALLHÄLL

Skarprättarvägen 26

Förråd: **698 st** Uthyrbar yta: **3 757 m²**

KUNGSHOLMEN

Wargentinsgatan 7

Förråd: **122 st** Uthyrbar yta: **348 m²**

ORMINGE

Telegramvägen 48

Förråd: **650 st** Uthyrbar yta: **3 186 m²**

SOLNA

Brahevägen 3-5, Slottsvägen 7, 14

Förråd: **405 st** Uthyrbar yta: **1 850 m²**

SUNDBYBERG ALBY

Albygatan 123

Förråd: **318 st** Uthyrbar yta: **1 012 m²**

SUNDBYBERG TULE

Skogsbacken 2

Förråd: **123 st** Uthyrbar yta: **450 m²**

TUMBA

Länsmansvägen 15

Förråd: **183 st** Uthyrbar yta: **1 176 m²**

TYRESÖ

Sikläljevägen 5

Förråd: **417 st** Uthyrbar yta: **1 827 m²**

UPPSALA

Anna Fabris Gata 9

Förråd: **695 st** Uthyrbar yta: **4 771 m²**

VALLENTUNA BÄLLSTA

Fågelsångsvägen 5

Förråd: **257 st** Uthyrbar yta: **1 185 m²**

VALLENTUNA CENTRUM

Olsborgsvägen 13

Förråd: **361 st** Uthyrbar yta: **2 437 m²**

VÄLLINGBY

Grimstavägen 164

Förråd: **452 st** Uthyrbar yta: **2 606 m²**

VÄSTERÅS

Kokilgatan 5B

Förråd: **662 st** Uthyrbar yta: **3 657 m²**

GÖTEBORG

BORÅS REGEMENTET

Göteborgsvägen 25

Förråd: **418 st** Uthyrbar yta: **2 625 m²**

BORÅS TULLEN

Teknikgatan 5

Förråd: **201 st** Uthyrbar yta: **1 107 m²**

HISINGS BACKA

Exportgatan 31

Förråd: **703 st** Uthyrbar yta: **4 360 m²**

KUNGSBACKA HEDE

Göteborgsvägen 180

Förråd: **331 st** Uthyrbar yta: **2 154 m²**

KUNGSBACKA VARLA

Magasinsgatan 12

Förråd: **420 st** Uthyrbar yta: **2 755 m²**

KUNGÄLV

Västra Porten 2

Förråd: **681 st** Uthyrbar yta: **3 486 m²**

MÖLNDAL

Södra Ågatan 18A

Förråd: **738 st** Uthyrbar yta: **4 432 m²**

TROLLHÄTTAN

Betongvägen 13

Förråd: **763 st** Uthyrbar yta: **4 141 m²**

UDDEVALLA

Schillers väg 1

Förråd: **328 st** Uthyrbar yta: **2 030 m²**

MALMÖ

MALMÖ CENTRUM

Lundavägen 54

Förråd: **767 st** Uthyrbar yta: **4 496 m²**

MALMÖ HYLLIE

Axel Danielssons väg 277

Förråd: **692 st** Uthyrbar yta: **4 321 m²**

I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projekt-fastigheter, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Vårt fastighetsbestånd

- Öppna anläggningar per 31 december 2021
- Pågående projekt 2022
- Förvärvade, ej påbörjade

Borås Regimentet
Borås Tullen
Hisings Backa
Högsbo
Kungsbacka Hede
Kungsbacka Varla
Kungälv
Mölnadal
Trollhättan
Uddevalla

Alvik
Farsta
Handen
Kalhäll
Kungsholmen
Orminge
Solna
Sundbyberg Alby
Sundbyberg Tule
Tumba
Tumba
Tyresö
Täby
Uppsala
Vallentuna Bällsta
Vallentuna Centrum
Vällingby
Västerås

Malmö Centrum
Malmö Hyllie

24

24

24

24STORAGE SOM EN DEL AV DEN HÅLLBARA STADEN

Vårt hållbarhetsarbete tar utgångspunkt i vår verksamhet och den plats vi verkar på. Som ett byggande fastighetsföretag och samtidigt ett förrådsföretag som vänder sig till lokalsamhällets medborgare, privatpersoner som företagare har vi ett ständigt ansvar för var, hur och till vilken funktion vi bygger.

VI Fyller en central funktion

Vårt företag både grundades och växer i insikten om att människor i den moderna staden bor allt trängre och med mindre förvaringsyta. Samtidigt som detta sker konsumerar vi i samhället idag mer resurser än vår jord klarar av att producera över tid. I medvetenheten om detta växer cirkulärt användande, delningsökonomi och hållbara transporter.

I den staden, där det ökade behovet av förvaring nära hemmet växer, när bostäderna blir mindre, kraven på närhet och viljan att dela egendom blir större, vill och ska vi verka som framtidens förvaringsföretag. Det är vår roll att bidra med smartare förvaring till den framtida staden som just kräver smartare lösningar för att möjliggöra nya boendeformer, konsumtion och arbete. Trots denna på flera sätt logiska ansats och förklaring har vi i samhället flera hinder kvar till mer effektivt bostadsbyggande och stadsplanerande,

som i sig är nyckeln till en modern stad. Vi arbetar därför aktivt med upplysning och påverkan inom vårt hållbarhetsarbete för att fler ska upptäcka och förstå rollen som flexibel förvaring fyller i en modern och hållbar stad.

2021 - ÅRET VI TOG NÄSTA KLIV

24Storage har sedan starten haft ett hållbarhetsfokus både i projekt, byggnation och drift. Efter tre år av företagsuppbyggnad etablerade vi 2019 en första CSR- och sponsringsstrategi. Ett projekt som gav oss ett ramverk för att möjliggöra expansion av bland annat antalet CSR-projekt, med tydligt fokus och mål. Efter 2021 kan vi konstatera att vi nu dubblat antalet projekt, från tre till sex.

Under 2021 fortsatte hållbarhetsarbetet med fokus på byggnation och klimatpåverkan. Vi beslutade och genomförde en livscykelanalys och klimatutredning för att evident förbättra vår klimatpåverkan i både byggnation och drift. Projektet slutfördes i slutet av 2021, och kommer under 2022 att utgöra ett av huvudunderlagen för bolagets utvecklade klimatstrategi.

Under 2021 påbörjade vi satsning på solceller som energikälla med start på vår anläggning i Högsbo i Göteborg. Ett projekt som initieras under klimatutredningens gång och som kommer att bidra positivt till bolagets indirekta utsläpp genom delvis självförsörjning av energi.





FÖRRÅD



180 ARBETSTILLFÄLLEN



257 JOBB I LOKALSAMHÄLLET

FÖRRÅD SOM MÖJLIGGÖR – EN SAMHÄLLSFRÅGA

I den framtida staden är det vår roll att bidra med smartare förvaring. Förrådsanläggningar kan genom sin utformning fungera som bullerbarriärer, möjliggörare av bostadsutveckling eller hub för företagande. För att visualisera förrådsfastigheternas funktion ur ett samhällsperspektiv, inte minst under och efter pandemin, lät bolaget under 2021 genomföra och publicera en rapport som tydliggör förrådets funktion som katalysator för arbetsstillfällena; Förråd som möjliggör. Syftet med rapporten var, och är, att skapa intresse och debatt om hur vi väljer att förtäta våra städer på ett hållbart sätt för kvalitativt boende och möjliggörande av nya typer av arbetsstillfällena. Rapporten illustrerade bland annat hur en normalstor förrådsanläggning huserar minst 180 arbetsstillfällena. Trots denna på flera sätt logiska ansats har vi i samhället flera hinder kvar till mer effektivt stadsplanerande, som i sig är nyckeln till en modern stad.

VÅRT ANSVAR I BYGGNATION OCH DRIFT

Vi utvecklar fastigheter som inte bara har miljöfokus i byggprocessen, utan även genom IoT (sakernas internet) och energikällor i driften. Vårt fastighetskoncept är dessutom flexibelt i utformningen och optimalt att placera i lägen där annan verksamhet inte passar. Vi etablerar till exempel i källarplan, som bullerskydd vid motortrafikleder eller i kombinerade fastigheter med annan service.

Vi bygger för långsiktig egen förvaltning vilket innebär omsorg i val av hållbara material med lågt underhållsbehov och lång livslängd. Våra produktioner utgår från ett genomarbetat koncept för hur våra anläggningar ska byggas och vi följer en fastställd standard för vilka material som tillåts att byggas in där låg miljöbelastning står i fokus. Med utgångspunkt från den specifika verksamhet som vi bedriver dimensioneras uppvärmnings- och luftbehandlingsystem på ett sätt som innebär låga temperaturer och flöden i förhållande till andra fastighetsslag. Det skapar optimala förutsättningar för resurseffektiv drift. Den el som ändå förbrukas kommer från ursprungsmärkt vattenkraft med 0 gram koldioxidutsläpp. Sedan 2022 även från egenproducerad solenergi på vår första solcellsanläggning i Högsbo.

Som ett resultat av livscykelanalysen 2021 kan metoder och material komma att påverkas inom byggnation i framtiden, efter det planerade arbetet med klimatstrategi 2022.

Under 2021 har vi arbetat vidare med våra IoT-projekt för uppkopplad och automatiserad drift, där vi bland annat övervakar och optimerar temperatur, belysning och luftfuktighet. Vi har idag implementerat fler fastigheter i vårt IoT-program och det arbetet fortsätter under 2022.

I utvecklingen och implementeringen av vårt hållbarhetsarbete inspireras vi av FN:s globala mål för hållbar utveckling, mål nr 11; Hållbara städer och samhällen, samt nr 12; Hållbar konsumtion och produktion.

24STORAGE SOM HÅLLBAR AKTÖR

- Att bygga en förrådsanläggning är mindre resurs- och energikrävande än bostäder och lokaler.
- Som både utvecklare, ägare och hyresgäst av våra fastigheter har vi full möjlighet till långsiktig påverkan av resursanvändning.
- Vi erbjuder smartare förvaring till den framtida staden som just kräver smartare lösningar för att möjliggöra nya boendeformer, konsumtion och arbete.
- Våra anläggningar kan planeras in i lägen där annan verksamhet inte passar, exempelvis som bullerskydd vid motortrafikleder.
- Vi bygger för långsiktig egen förvaltning vilket innebär omsorg i val av hållbara material med lågt underhållsbehov och lång livslängd.
- Optimerad och hållbar drift genom ursprungsmärkt vattenkraft, 0 gram koldioxidutsläpp och minimerad elförbrukning för uppvärmning och belysning.
- Genom vår sponsring vill vi bidra till ett lokalt samhälle där människor möts, umgås och är aktiva.



SOCIAL HÅLLBARHET OCH SPONSRING

Majoriteten av våra kunder bor eller verkar i våra anläggningars lokalområde och därför är även vi lokala. När vi agerar lokalt arbetar vi med sponsring där vi stöttar föreningar med ungdomsfokus, sociala entreprenörer eller ideella krafter som fokuserar på att hjälpa fler. Vårt mål med vår sponsring är att bidra till ett lokalt samhälle där människor möts, umgås och är aktiva.



Stand With Syria

Stand With Syria är en stiftelse som samlar in och fraktar förnödenheter till krigets Syrien. Stiftelsen grundades av Israa Abdali, som under 2019 blev nationellt uppmärksammad när hon mottog Aftonbladets pris Svenska Hjältar. Vi stöttar stiftelsen med förvaring och packmaterial så att verksamheten kan bedriva insamling och logistik.



Hjälpenhemlös.se

Hjälpenhemlös.se är ett Malmöprojekt som med hjälp från lokalt företagande och privatsektorn samlar in olika typer av resurser som sedan delas till hemlösa och behövande runt om i Malmö via en cykel. 24Storage stöttar sedan 2021 verksamheten med förråd och material så att verksamheten kan lagrhålla gåvor och artiklar till behövande.



Team Rynkeby – God Morgon

Team Rynkeby – God Morgon är en del i ett europeiskt välgörenhetsprojekt som varje år samlar in stora summor pengar till bland annat Barncancerfonden. Deltagarna i Team Rynkeby – God Morgon är organiserade i lag som gemensamt cyklar ner till Paris varje år. 24Storage stöttar lokala team inom Team Rynkeby – God Morgon med materialförråd med målet om att hjälpa de som med samlad kraft vill hjälpa fler.



Gatans Lag

Gatans Lag är en förening som vänder sig till människor som lever eller har levt i hemlöshet, missbruk, kriminalitet eller annat socialt utanförskap, med visionen att besegra just hemlöshet, missbruk, kriminalitet och ensamhet genom fotboll. 24Storage stöttar sedan 2020 Gatans Lag i Solna med materialförråd och ekonomiska bidrag kopplat till turnéringar.

Fota
QR-koderna med
din mobiltelefon
om du vill läsa mer
om de olika
initiativen.



Fritidshjälpen

I kölvattnet av den nyetablerade sponsringsstrategin inledde vi under 2019 ett samarbete med föreningen Fritidshjälpen i Vallentuna, där vi har två anläggningar. Fritidshjälpens arbete består bland annat i att samla in och sälja idrottsartiklar via ett aktivitetsförråd, för att finansiera ekonomiskt stöd till behövande familjer och möjliggöra idrottsaktiviteter för fler barn och ungdomar. I detta arbete stöttar vi dem med målet om att alla barn och unga ska ha rätt till en meningsfull fritid oavsett social eller ekonomisk situation.



Maskrosbarn

Barnrättsorganisationen Maskrosbarn har sedan 2005 arbetat med att förbättra levnadsvillkoren för barn med föräldrar som har ett missbruk, en psykisk sjukdom eller som utsätter dem för våld. 24Storage stöttar sedan 2021 verksamheten med materialförråd.

EN HÅLLBAR ARBETSPLATS

Vi har en effektiv organisation som i linje med vår tillväxtstrategi har stärkts under de senaste åren. Jämfört med våra konkurrenter använder vi i större utsträckning digitala lösningar och automatisering, vilket möjliggör en mer effektiv central bemanning av våra anläggningar. Vi arbetar tillsammans för att skapa en attraktiv arbetsplats med målet att 24Storage ska vara det bästa alternativet på marknaden för både våra kunder och anställda.

24Storage huvudkontor ligger i Stockholm. Medelantalet anställda under 2021 uppgick till 33 heltidsanställda i likhet med året innan trots den ökade verksamheten. Bolaget har färre anställda i relation till antal anläggningar jämfört med tidigare år tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell.

EN GOD OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

För 24Storage är jämställdhet, minskad ojämlikhet samt anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, som direkt kan kopplas till FN:s mål 5, 8 och 10, viktiga områden som prioriteras. Under året har vi fortsatt att utveckla processer och rutiner. Vi har använt oss av &frankly för att kontinuerligt ta plusen på verksamheten och våra medarbetare samt för att fånga upp frågor kring trivsel, likabehandling och arbetsmiljö. Vi genomför bland annat årligen en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön.

Under 2021 arbetade vi med design och utveckling av ett nytt modernt kontor anpassat till nya sätt att arbeta. Alla medarbetare har varit delaktiga i frågor om funktion och utformning för att skapa ett kontor för en vardag efter pandemin då vi vill välkomna medarbetare tillbaka till jobbet på ett energifyllt sätt. Det nya kontoret har både mindre yta och lägre kostnad per kvadratmeter. Det är betydligt mer yteffektivt och inrymmer både fler arbetsplatser för enskilt arbete och sociala ytor samt ett showroom.

EMPLOYER BRANDING

Vi ska arbeta aktivt för att sprida och leva enligt vår företagskultur och vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas. Under året tog vi fram en karriärsite med information om hur det är att arbeta på 24Storage och där potentiella medarbetare kan lära känna personer från olika avdelningar. Vi har under året fortsatt arbetet med interna initiativ för att främja vår företagskultur. Vi arbetade också med externa initiativ för att marknadsföra oss som en attraktiv arbetsgivare i digitala kanaler.



VÅRA VÄRDERINGAR

PERSONLIGA

Vi tror på det personliga bemötandet. Lyhörda för människors förvaringsbehov och serviceinriktade på en personlig nivå, i det direkta mötet såväl som online. Vi pratar direkt till människor.

MODIGA

Vi ifrågasätter det traditionella och vågar utveckla något nytt i en föränderlig värld där kunderna och deras behov alltid kommer i första rummet.

NYFIKNA

Vi tillåter oss aldrig att bli bekväma, vi låter vår nyfikenhet i vardagen och för kunden vara källan till nya idéer och utveckling.

LEDNING OCH STYRELSE



FREDRIK SANDELIN

VD sedan januari 2019

Född: 1962

Utbildning och erfarenhet:

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Group CFO på Eniro, vice VD och CFO på IBS, VD på A-Com, vice VD och CFO på Scandic Hotels och finansdirektör på Ratos.



HENRIK BACKMAN

CFO sedan januari 2022

Född: 1971

Utbildning och erfarenhet:

Management Diploma examen från Hotel Management School Les Roches i Schweiz. Senast CFO på Compass Group, Sverige och har många års erfarenhet från ledande befattningar inom bland annat Green Cargo, Stockholm Arlanda Airport, Upplands Motor och Nordic Service Partners.



GABRIEL BERGQVIST

Head of Brand and Business development sedan januari 2019

Född: 1985

Utbildning och erfarenhet:

MSc. i Marketing och Business Administration från Linnéuniversitetet. Tidigare Head of Communications på PS Group, Head of Sales & Business Development på PS Communication och XperienceGroup samt manager Wifi Development Onboard på SAS Airlines.



KARIN LINDBLOM

Head of HR sedan december 2017

Född: 1986

Utbildning och erfarenhet:

B.Sc. i Human Resources från Stockholms universitet. Tidigare nordisk HR Business Partner på Estée Lauder Companies Inc, Kellogg Company och Media Markt samt Regional HR Manager på Espresso House.



ANDERS LÅNGBERG

Head of Technology and IT sedan augusti 2020

Född: 1982

Utbildning och erfarenhet:

MSc. i Vehicle Dynamics från KTH. Tidigare Senior Manager hos PwC Consulting Oslo i gruppen Business Technology. Före det Software Engineering Manager hos Accenture och Teamchef hos Sogeti.



SEBASTIAN REFAI

Head of Sales and Operations sedan januari 2018

Född: 1984

Utbildning och erfarenhet:

Kandidatexamen i ekonomi från Uppsala universitet. Managementkonsult på Tom Hope och Contact Center Manager på Teleperformance Nordic.



MIKAEL TELJSTEDT

Head of Real Estate and Construction sedan september 2018

Född: 1974

Utbildning och erfarenhet:

Masterexamen i geovetenskap samt ekonomistudier vid Stockholms Universitet. Tidigare real Estate Director på Pelican Self Storage samt fastighetschef på Lidl Sverige KB.

JASPER GILBEY

Styrelseordförande sedan januari 2022.

Head of TIAA General Account, Europe på Nuveen Real Estate.

OSCAR MALTESEN

Styrelseledamot sedan januari 2022.

Investment Manager, Nordics på Nuveen Real Estate.

JOHAN ÅSTRÖM

Styrelseledamot sedan januari 2022.

Head of Real Estate, Nordics på Nuveen Real Estate.

FINANSIELL ÖVERSIKT

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG, MSEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Nettoomsättning	106,4	86,4	71,7	57,3	35,0
Driftkostnader	-67,8	-62,6	-55,3	-47,9	-29,7
Bruttoresultat	38,6	23,8	16,4	9,4	5,3
Administrationskostnader	-56,4	-42,1	-47,4	-42,7	-28,9
Rörelseresultat före värdeförändring	-17,8	-18,3	-30,9	-33,3	-23,6
Värdeförändring på fastigheter	512,1	70,6	40,6	38,3	95,6
Rörelseresultat	494,3	52,3	9,7	4,9	72,0
Finansnetto	-54,7	-40,9	-45,8	-28,6	-17,8
Resultat före skatt	439,5	11,4	-36,1	-23,7	54,2
Skatt	-100,2	-7,4	-1,5	9,6	-14,7
Årets resultat	339,3	4,0	-37,6	-14,1	39,5
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	2 027,2	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8
Övriga anläggningstillgångar	20,1	30,8	41,6	41,4	39,0
Likvida medel	117,6	150,2	189,3	62,5	47,6
Övriga omsättningstillgångar	30,7	18,3	21,3	16,9	13,5
Summa tillgångar	2 195,6	1 540,7	1 393,7	1 110,0	862,9
Eget kapital	853,1	513,8	509,7	322,2	243,0
Räntebärande skulder	1 124,4	911,1	795,7	707,9	527,0
Övriga skulder	218,0	115,8	88,3	79,9	92,9
Summa eget kapital och skulder	2 195,6	1 540,7	1 393,7	1 110,0	862,9
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59,6	-50,7	-53,1	-95,3	-48,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188,2	-132,7	-115,0	-130,1	-247,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	215,2	144,3	294,9	240,3	298,0
Summa kassaflöde	-32,6	-39,1	126,8	14,9	2,4

DEFINITIONER

Bruttomarginal, procent:

Bruttoresultat, dvs nettoomsättning med avdrag för driftkostnader, i procent av nettoomsättning.

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.

Hyesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK:

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

Nettolåneskuld, MSEK:

Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld med avdrag för likvida medel.

Belåningsgrad, procent:

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

Bokfört värde anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK:

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

Uthyrningsgrad (yta), procent:

Antal uthyrda kvadratmeter dividerat med antal uthyrningsbara kvadratmeter.

Genomsnittlig räntebindningstid:

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Jämförbara anläggningar:

Inkluderar anläggningar som varit driftsatta under både den aktuella och den jämförda perioden.

**KONCERNENS NYCKELTAL
OCH DATA PER AKTIE**

	2021	2020	2019	2018	2017
IFRS-nyckeltal					
Omsättning, MSEK	106,4	86,4	71,7	57,3	35,0
Periodens resultat, MSEK	339,3	4,0	-37,6	-14,1	39,5
Resultat per aktie, SEK	22,74	0,26	-3,93	-2,27	10,95
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	21,76	0,25	-3,93	-2,27	10,71
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	38,6	23,8	16,4	9,4	5,3
Bruttomarginal, procent	36,3	27,6	22,9	16,4	15,2
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	512,1	70,6	40,6	38,3	95,6
Rörelseresultat, MSEK	494,3	52,3	9,7	4,9	72,0
Eget kapital, MSEK	853,1	513,8	509,7	322,2	243,0
Eget kapital per aktie, SEK	57,17	34,43	34,15	40,75	47,11
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	69,74	40,79	39,27	42,07	59,77
Nettolåneskuld, MSEK	1 006,8	760,9	606,4	645,4	479,4
Balansomslutning, MSEK	2 195,6	1 540,7	1 393,7	1 110,0	862,9
Soliditet, procent	38,9	33,2	36,6	29,0	28,2
Belåningsgrad, procent	49,7	59,2	53,1	65,2	62,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-59,6	-50,7	-53,1	-95,3	-48,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-3,99	-3,40	-5,55	-15,34	-13,44
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	2 027,2	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8
Antal anläggningar i drift	26	24	23	20	14
Antal förråd	12 602	11 232	10 125	8 803	6 078
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	69 681	61 042	53 397	45 088	32 939
Hysesintäkt per uthyrbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 461	1 396	1 318	1 293	1 178
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 066	2 009	1 910	1 784	1 633
Uthyrningsgrad (yta), procent	70,3	68,4	67,4	68,3	71,8
Uthyrningsgrad (antal), procent	68,6	68,3	66,2	65,3	67,5
Bokfört värde anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	26 505	19 440	19 602	19 435	20 725
Anställda					
Medelantal anställda	33	33	29	34	27
Antal aktier					
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020	7 907 470	5 157 470
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	14 924 020	9 575 332	6 215 162	3 604 421
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ¹⁾	15 592 312	15 595 612	15 596 485	13 291 470	5 241 470
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹⁾	15 594 597	15 589 563	13 790 516	8 337 624	3 688 421

¹⁾ Utestående teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier.

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för 24Storage AB (publ), organisationsnummer 556996-8141, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

KORT OM 24STORAGE

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder

förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt och med hög tillgänglighet med fokus på storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. Vid utgången av 2021 hade koncernen 26 anläggningar, där tillväxtmålet är att växa koncernen med tre till fem ägda anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter utyrningsbar yta årligen.

Femårsöversikt - Koncernen, MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Nettoomsättning	106,4	86,4	71,7	57,3	35,0
Driftkostnader	-67,8	-62,6	-55,3	-47,9	-29,7
Bruttoresultat	38,6	23,8	16,4	9,4	5,3
Årets resultat	339,3	4,0	-37,6	-14,1	39,5
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	2 027,2	1 341,4	1 141,5	989,2	762,8
Eget kapital	853,1	513,8	509,7	322,2	243,0
Balansomslutning	2 195,6	1 540,7	1 393,7	1 110,0	862,9
Soliditet, procent	39	33	37	29	28
Övriga nyckeltal					
Hysesintäkter per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 066	2 009	1 910	1 784	1 633
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter	69 681	61 042	53 397	45 088	32 939
Uthyrningsgrad (yta), procent	70	68	67	68	72
Medelantal anställda	33	33	29	34	27

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2021

Den 3 december förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America genom T-C Storage BidCo 92,4 procent av aktierna i 24Storage AB för 76 SEK per aktie. Vid årets slut ägde T-C Storage BidCo 97,2 procent av aktierna. Avnoteringen av aktien på Nasdaq First Growth Market Stockholm skedde i början av 2022.

Verksamheten har under året kännetecknats av fortsatt stabil utveckling med hög tillväxt och förbättrade marginaler. Under helåret steg intäkterna med 23 procent till 106,4 MSEK (86,4), främst tack vare förbättrad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar. Detta i kombination med den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell ökade bruttoresultatet med 62 procent jämfört med föregående år. Då många av anläggningarna fortfarande är i ett uppbyggnadsskede förväntas bruttomarginalen att förbättras väsentligt i takt med att de successivt når högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå.

Bolaget har under året fortsatt sin satsning på både digital och traditionell marknadsföring. Under året tecknade 48 procent av kunderna sina kontrakt digitalt jämfört med 40 procent föregående år. Förutom att det skapar en större valmöjlighet för kunden minskar det även bolagets kostnader. Inom IT-området har ett antal väl avgränsade projekt initierats för vidareutveckling av det egenutvecklade affärssystemet.

Bolaget emitterade seniora icke-säkerställda obligationer om 100 MSEK (400) inom ett ramverk om upp till 800 MSEK. Obligationslånet förfaller i oktober 2023. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm sedan december 2020.

Under året ökade uthyrningen med 971 förråd och 7 218 kvadratmeter. Priserna för nya kunder har under året höjts något, samtidigt som rabattsatserna minskade. Därmed ökade den genomsnittliga hysesintäkten från 2 009 kronor per uthyrd kvadratmeter under 2020 till 2 066 kronor under 2021.

Under året öppnades nya anläggningar i Vällingby, Västerås och Mölndal, samtidigt som anläggningen i Eskilstuna avyttrades, vilka tillsammans tillförde 8 279 kvadratmeter uthyrbar yta trots avyttringen av anläggningen i Eskilstuna.

Byggnationen av den nya anläggningen i Högsbo fortlöpte under året och öppnade i mitten av mars 2022 med cirka 4 810 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 791 förråd.

HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Enligt beslut av Nasdaq Stockholm AB, efter ansökan av styrelsen för 24Storage AB, avnoterades aktierna i 24Storage AB från Nasdaq First North Growth Market den 10 januari 2022. Sista dagen för handel var den 7 januari 2022.

En ny styrelse valdes på extra bolagsstämma den 11 januari 2022. Ny CFO, Henrik Backman, har under första kvartalet tillträtt sin tjänst.

En ny anläggning i Högsbo, Göteborg öppnade den 15 mars 2022 med en uthyrningsbar yta på cirka 4 810 kvadratmeter och 791 förråd.

Byggnationen av en ny förrådsanläggning i Farsta inleddes under mars 2022. Anläggningen kommer att omfatta drygt 4 450 kvadratmeter uthyrningsbar yta och fler än 700 förråd för privatpersoner och företag. Öppning beräknas ske kring årsskiftet 2022/2023.

24Storage följer utvecklingen avseende konflikten i Ukraina och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att 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 i pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial, exempelvis stål- och trävaror.

ÅRETS RESULTAT

Nettoomsättning och bruttoresultat

Nettoomsättningen ökade med 23 procent till 106,4 MSEK (86,4). Samtidigt ökade de direkta driftkostnaderna endast med 8 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet uppgick till 38,6 MSEK (23,8), varav jämförbara anläggningar 38,6 (26,0). Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad uthyrningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning.

Förändring bruttoresultat, MSEK	2020 utfall	Förändring 2021, jämförbara anläggningar	2021 utfall, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt	2021 utfall
Nettoomsättning	86,4	16,5	102,9	3,8	-0,4	106,4
Driftkostnader	-62,6	-1,8	-64,4	-5,7	2,4	-67,8
Bruttoresultat	23,8	14,7	38,6	-1,9	2,0	38,6
Bruttomarginal, procent	27,6		37,5			36,3

Rörelseresultat

Administrationskostnaderna uppgick till 56,4 MSEK (42,1). Årets administrationskostnader har belastats med engångskostnader om 23,5 MSEK hänförliga till transaktionen då bolaget såldes till T-C Storage BidCo. I administrationskostnader ingår även avskrivningar med 10,6 MSEK (11,2) och resultatförbättrande aktiverade kostnader om 18,0 MSEK (12,4), vilket framför allt avser interna utgifter för projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -17,8 MSEK (-18,3).

Samtliga fastigheter med anläggningar i drift har värderats av ett oberoende externt värderingsinstitut och pågående byggprojekt har värderats av ett annat oberoende värderingsinstitut. Årets orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet påverkade resultatet positivt med 512,1 MSEK (70,6). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton.

Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 494,3 MSEK (52,3).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -54,7 MSEK (-40,9). Hyreskostnader och tomträttsavgälder om 0,9 MSEK (1,9) har redovisats som finansiell kostnad i enlighet med IFRS 16 Leasing. Under året genomfördes två obligationsemissioner om totalt 100 MSEK (400) (nominellt belopp) inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK. Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre

räntebärande skulder och räntan på obligationslånet. Genomsnittlig låneränta uppgick till 4,8 procent (4,2).

Skatt och årets resultat

Koncernen redovisar en skatteeffekt om netto -100,2 MSEK (-7,4). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 9). Ränteavdragsreglerna innebär att koncernen inte har aktiverat uppskjuten skattefordran om cirka 8,9 MSEK (6,3) avseende räntekostnader om cirka 43,1 MSEK (29,7). Resultatet efter skatt uppgick till 339,3 MSEK (4,0).

KASSAFLÖDE

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -32,6 MSEK (-39,1), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -59,6 MSEK (-50,7). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -188,2 MSEK (-132,7), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 215,2 MSEK (144,3), varav räntebärande skulder ökade med netto 219,9 MSEK (150,0). Under året emitterade bolaget seniora icke-säkerställda obligationer om 100 MSEK (400).

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens totala tillgångar vid räkenskapsårets utgång uppgick till 2 195,6 MSEK (1 540,7).

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till 2 047,3 MSEK (1 372,1) varav förvaltningsfastigheterna motsvarar 99 procent av denna post.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar uppgick till 9,6 MSEK (14,9), huvudsakligen bestående av aktiverade utgifter för utveckling av koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver förvaltningsfastigheter, uppgick till 1,1 MSEK (3,8) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner (se not 12).

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK

	2021	2020
Vid årets ingång	1 341,4	1 141,5
Årets förvärv	54,8	35,2
Avyttring	-21,0	-
Investeringar i byggprojekt mm	142,3	94,8
Ej ägda förvaltningsfastigheter		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	2,3
Avskrivning	-2,2	-3,0
Orealiserade värdeförändringar	512,1	70,6
Vid årets utgång	2 027,4	1 341,4
Varav ej ägda förvaltningsfastigheter	39,8	40,4

Förvaltningsfastigheter

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 027,4 MSEK (1 341,4), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 39,8 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 26 (24) förrådsanläggningar i drift (se förteckning not 14), samt ett antal pågående projekt, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 853,1 MSEK (513,8), innebärande en soliditet om 39 procent (33).

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 629,7 MSEK (518,2). Under året emitterade bolaget

Förändring av antal aktier och eget kapital	Antal aktier	Koncernens eget kapital	Moderbolagets eget kapital
Vid årets ingång	14 924 020	513,8	363,3
Återköp teckningsoptioner	-	-0,0	-0,0
Årets totalresultat	-	339,3	-18,6
Summa per 2021-12-31	14 924 020	853,1	344,7

seniora icke-säkerställda obligationer om 100 MSEK (400) inom ett ramverk om upp till 800 MSEK. Obligationslånet förfaller i oktober 2023. Koncernen leasingskuld uppgick till 21,2 MSEK (25,9). Totala räntebärande skulder (se not 21) uppgick till 1 124,4 MSEK (911,1).

Koncernens likvida medel uppgick till 117,6 MSEK (150,2). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 006,8 MSEK (760,9) och belåningsgraden till 49,7 procent (57,3). Definitionen av räntebärande skulder har under året ändrats för att i likhet med flertalet andra fastighetsbolag nu exkludera leasingskuld.

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 33 heltidsanställda (33), varav 11 (12) i moderbolaget.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

24Storage kommer att fortsätta förvärva och utveckla fastigheter för att bedriva self storage-verksamhet. Målsättningen är att öppna tre till fem nya anläggningar per år – ett mål som bolaget i genomsnitt har uppfyllt sedan starten 2015 – vilket innebär att koncernen i genomsnitt tillförs cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år.

Bolaget har ett pågående projekt i Farsta som beräknas att tillföra cirka 4 450 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I tillägg finns en kontrakterad pipeline, fastigheter som redan förvärvats eller där det ingåtts avtal om framtida förvärv. Dessa fastigheter är belägna i Tumba och Täby och tillför ytterligare mer än 6 000 kvadratmeter.

24Storage AB följer utvecklingen avseende coronaviruset Covid-19 och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att påverka företagets verksamhet på kort och lång sikt. Bolaget har vidtagit åtgärder för att skydda företagets verksamhet och stävja virusets spridning. I dagsläget går det inte att göra en bedömning i vilken omfattning detta eventuellt kan påverka verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör bolaget mindre sårbart. Inte bara kan 24Storage betjäna alla anläggningar från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen var som helst. Bolagets långsiktiga strategi ligger fast.

Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter för att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning. Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

Miljöpåverkan

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. 24Storage har dock en uttalad ambition att minimera den negativa påverkan på miljön som verksamheten har och har fastslagit ett antal riktlinjer kring detta.

Hållbarhetsfrågor

24Storage strävar efter att ta ett stort samhällsansvar, inbegripet ett engagemang i lokalsamhället och aktiva miljöval.

Från och med räkenskapsåret 2017 är större bolag skyldiga enligt årsredovisningslagen att avge en hållbarhetsrapport. Enligt kriterierna är 24Storage inte skyldigt att upprätta någon hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2021.

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för 24Storage. Målsättningen med arbetsmiljöarbetet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. 24Storage utvärderar löpande företagets insatser inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet.

Även jämställdhet ses som en viktig del i hållbarhetsarbetet. 24Storage jämställdhetsarbete ska följa upp och förbättra jämställdheten mellan medarbetarna. I bolagets verksamhet ska jämställdhetsfrågor beaktas och bedrivas. Bolaget genomför årligen en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön. Därutöver fortsätter arbetet med aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet utifrån samtliga av de sju diskrimineringsgrunderna.

För en mer detaljerad beskrivning av bolagets engagemang och genomförda projekt se avsnitt Hållbarhet.

Styrelse, verkställande direktör och ledningsgrupp

Styrelsen bestod fram till och med 10 januari 2022 av Jan-Olof Backman (styrelseordförande), Anna Henriksson, Staffan Persson, Henrik Forsberg Schoultz, Fredrik Tilander och Maria Åkrans, samtliga valda av årsstämman. På en extra bolagsstämma den 11 januari valdes en ny styrelse bestående av Jasper Gilbey (styrelseordförande), Oscar Maltesen och Johan Åström.

Ledningsgruppen består av sju personer inklusive Fredrik Sandelin, VD. Ledningsgruppen sammanträder i normalfallet minst två gånger i månaden.

För information om medlemmar i styrelse och ledningsgrupp se avsnitten Styrelsen och revisor samt Ledande befattningshavare.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare återfinns i avsnittet Bolagsstyrning. Kostnader under 2021 för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare framgår av not 4.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Intäkterna under året uppgick till 21,7 MSEK (15,9) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -18,6 MSEK (-3,8).

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 31,5 (89,3) MSEK.

Bokfört värde på andelar i koncernföretag uppgick till 273,2 MSEK (273,2). Netto uppgår resultatet från dotterföretag till 39,6 MSEK (25,7).

Långfristiga räntebärande skulder ökade till 494,8 MSEK (392,9). Ökningen är hänförlig till en obligationsemission som genomfördes under året om 100 MSEK (400) inom ett ramverk upp till 800 MSEK med en löptid på 3 år som förfaller i oktober 2023.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående fria medel, bestående av överkursfond 361 796 099 kronor och årets förlust 18 572 577, totalt 343 223 522 kronor disponeras så att årets förlust avräknas mot överkursfonden.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

Årsstämma

24Storage årsstämma hålls den 24 maj 2022 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats, www.24Storage.com, finns information om årsstämma och styrelsens förslag till beslut på stämman.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

ALLMÄNT OM BOLAGSSTYRNING

24Storage är ett svenskt aktiebolag som har ett obligationslån som är noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i 24Storage baseras på Nasdaqs regelverk för emittenter, aktiebolagslagen, god sed på aktiemarknaden, bolagets bolagsordning, interna styrdokument samt andra tillämpliga lagar, regler och rekommendationer. De interna styrdokumenterna omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion och finanspolicy. Vidare har 24Storage också ett antal policydokument och manualer

som innehåller regler och rekommendationer, vilka innehåller principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare.

Bolag som är noterade på Nasdaq First North Growth Market eller har obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm behöver inte tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 24Storage tillämpar i nuläget inte "Koden".

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare som på avstämningsdagen för bolagsstämman är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister eller på ett avstämningskonto har rätt att delta, personligen eller genom befullmäktigat ombud. 24Storage bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämman. 24Storage aktieägare finns beskrivna under avsnittet ägare.

Stämman kan besluta i alla frågor som rör bolaget och som inte enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Stämman kan till exempel besluta om ökning eller minskning av aktiekapitalet, ändring av bolagsordningen samt att bolaget ska träda i likvidation. Vad gäller nyemissioner av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner har stämman, utöver möjlighet att själv besluta om detta, möjlighet att lämna bemyndigande till styrelsen att fatta emissionsbeslutet. Varje aktieägare har, oberoende av aktieinnehavets storlek, rätt att få ett angivet ärende behandlat på bolagsstämman. Aktieägare som önskar utöva denna rätt måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Stämmans ordförande ska väljas av stämman. Till årsstämmans uppgifter hör att välja bolagets styrelse och revisorer, fastställa koncernens och bolagets balans- och resultaträkningar, besluta om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör. Stämman beslutar även om de arvoden som ska utgå till styrelseledamöterna och bolagets revisorer.

Extra bolagsstämma kan sammankallas av styrelsen när styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa årsstämma. Styrelsen ska också sammankalla extra bolagsstämma när en aktieägare som innehar mer än tio procent av aktierna i bolaget eller en revisor skriftligen begär att stämma ska hållas för att behandla ett specifikt ärende.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där ändring av bolagsordning ska behandlas utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor innan bolagsstämman. Stämmoprotokoll kommer att finnas tillgängligt på bolagets webbplats senast två veckor efter stämman.

Under räkenskapsåret 2021 ägde årsstämman rum den 24 maj 2021. Nästa årsstämma hålls den 24 maj 2022 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats 24storage.se/investorare kommer all dokumentation från stämman att finnas.

På årsstämman den 24 maj 2021 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, motsvarande högst 10 procent av antalet aktier. Syftet med bemyndigandet är att skapa möjligheter för finansiering av förvärv av företag och fastigheter.

STYRELSEN

Styrelsens uppgifter

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets verksamhet, som ska ske i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Några av styrelsens huvuduppgifter är att hantera strategiska frågor avseende verksamhet, finansiering, etableringar, tillväxt, resultat och finansiell ställning och fortlöpande utvärdera bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska också se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet och är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsens sammansättning

Enligt 24Storage bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs normalt årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma, men ytterligare styrelseledamöter kan väljas under året vid en extra bolagsstämma.

Styrelsen består vid tiden för årsredovisningens offentliggörande av tre ordinarie ledamöter: Jasper Gilbey (styrelseordförande), Oscar Maltesen och Johan Åström.

Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken kommer att hållas i maj 2022. Varje styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att bland annat leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören fortlöpande få den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.

Ordföranden ska vidare samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelsens ordförande ansvarar för kontakter med aktieägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.

Styrelsens arbetsformer

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet som hålls i anslutning till årsstämman.

Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Verkställande direktören är föredragande i strategiska, ekonomiska och finansiella frågor. Under verksamhetsåret 2021 genomfördes 18 protokollförda sammanträden.

Revisions- och ersättningsutskott

24Storage styrelse har beslutat att inte inrätta något särskilt revisions- eller ersättningsutskott. Styrelsen i sin helhet ansvarar bland annat för kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, intern kontroll och riskhantering samt granskning och utvärdering av revisorns arbete och opartiskhet. Det är också styrelsens uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare.

Ersättning till styrelsens ledamöter

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 24 maj 2021 beslutades att ett arvode om 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande, att ordinarie styrelseledamot som inte uppbär lön från bolaget ska uppbära ett arvode om 150 000 SEK samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla någon ersättning. Om styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

Den ersättning som utgått till styrelsen under 2021 framgår av not 4. På extra bolagsstämman den 11 januari 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode för 2022 skulle utgå.

VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD:s och övrig koncernlednings uppgifter

Den verkställande direktören utses av styrelsen och sköter koncernens löpande förvaltning enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD ansvarar för att hålla styrelsen informerad om bolagets utveckling och rapportera om väsentliga avvikelser från fastställda affärsplaner och om händelser som har stor inverkan på bolagets utveckling och verksamhet, samt att ta fram relevant beslutsunderlag till styrelsen exempelvis gällande etableringar, investeringar och övriga strategiska frågeställningar. Koncernledningen, som leds av bolagets VD, består av personer med ansvar för väsentliga områden inom 24Storage.

REVISION OCH KONTROLL

Extern revisor

Bolagets revisor utses av bolagsstämman. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning.

Utöver revisionsberättelsen avger revisorn även normalt sett en översiktlig granskningsberättelse vid en kvartalsrapport.

Vid årsstämman i maj 2021 valdes revisionsfirman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm) till bolagets revisorer för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls den 24 maj 2022. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit bolagets revisor sedan 2021.

Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Johan Rippe. Johan Rippe är medlem i FAR. Revisionsberättelsen undertecknas av Johan Rippe samt Martina Torp.

Ersättning till revisorn

Beslut om ersättning till revisorn fattas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 24 maj 2021 beslutades att arvode till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning.

Intern revision och kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen som innehåller krav på att informationen om de viktigaste inslagen i 24Storage system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i årsredovisningen.

Styrelsen ska bland annat se till att 24Storage har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas.

Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, uppfyller krav på informationsgivning i enlighet med interna policies samt att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen inom 24Storage baseras på en kontrollmiljö som omfattar organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar. Styrelsen har en skriftlig arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens arbetsfördelning. I arbetsordningen framgår även vilka frågor som ska föreläggas styrelsen för beslut. Rollfördelning mellan styrelse och verkställande direktören finns kommunicerad i styrelsens arbetsordning samt i dess VD-instruktion.

VD leder därutöver verksamheten utifrån aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar samt regelverk för aktiemarknadsbolag. Styrelsen följer upp att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen och interna kontrollen efterlevs samt upprätthåller ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer.

Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

En tydlig organisation och beslutsordning syftar till att skapa en god medvetenhet om risker hos medarbetarna och ett väl avvägt risktagande. Inbyggda kontrollpunkter syftar även till att risken för felaktigheter i redovisningen minimeras. Likaså finns dokumenterade rutiner avseende hanteringen av bolagets ekonomi- och konsolideringssystem.

Uppföljning sker löpande för att vidmakthålla god intern kontroll och därmed förebygga och upptäcka risker.

Riskhantering

De väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och operationella kontroller identifieras och hanteras såväl på koncern- som dotterbolagsnivå. Styrelsen ansvarar för att väsentliga finansiella risker respektive risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras och bereds för beslut om eventuella åtgärder i styrelsen för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. Särskilt prioriterat är att identifiera processer där risken för väsentliga fel relativt sett är högre på grund av komplexiteten i processen eller i sammanhang där stora värden är involverade.

Styrelsen ger ledningen i uppdrag att analysera verksamheten och identifiera och kvantifiera de risker som koncernen exponeras för. Efter att riskerna identifierats har de rangordnats efter sannolikhet och konsekvens. Utifrån analysen genomför bolaget regelbundet ett antal affärsrelaterade processkontroller, IT-kontroller samt kontroller fokuserade på regelefterlevnad.

En planlagd självbedömningsrutin utförs enligt en fastlagd plan och avrapportering av utfallet sker till styrelsen, som säkerställer att kontrollerna utförts. Resultat, analys och åtgärder av detta arbete rapporteras direkt till styrelsen.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som bolagsledningen presenterar. Styrelsens arbete innefattar också att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit vid extern revision och den interna uppföljningen av intern kontroll som bolaget har implementerat. Efter att styrelsen erhållit analys av internkontrollen beslutar styrelsen om eventuella åtgärder av de brister och svagheter som har identifierats.

Styrelsen erhåller även löpande rapporter om koncernens finansiella ställning och utveckling. Efter varje kvartalsslut behandlas koncernens ekonomiska situation och ledningen analyserar månatligen resultatutvecklingen på detaljnivå, vilket sedan avrapporteras i sammanfattad form till styrelsen. Styrelsen får vid ett tillfälle per räkenskapsår en särskild föredragning från revisorerna avseende deras iakttagelser.

RISKER OCH RISKHANTERING

24Storage verksamhet är likt all affärsverksamhet förenat med risker. Samtliga risker hanteras proaktivt som en integrerad del av verksamheten och beaktas i det strategiska arbetet. Riskerna kan övergripande delas in i omvärlds- och verksamhetsrisker,

fastighetsrelaterade risker, legala och regulatoriska risker samt finansiella risker. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras nedan. Finansiella risker redovisas i not 23.

Riskområde	Riskhantering och exponering
OMVÄRLDS- OCH VERKSAMHETSRIKTER	
Konkurrens på koncernens marknad Koncernen bedriver uthyrning av förråd, self storage, till privatpersoner och företag, främst i Sveriges tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Per den 31 december 2021 representerade koncernen cirka 12 procent av den svenska marknaden för self storage. Marknaden för förrådsuthyrning är föremål för hård konkurrens från ett antal stora och etablerade företag som erbjuder liknande tjänster. Dessutom finns en risk för ökad konkurrens från nya aktörer med nya tjänsterbjudanden och logistiklösningar som potentiellt kan förändra marknaden. Dessa nya aktörer är till exempel företag som erbjuder tjänster för transport mellan hemmet och förrådet. Dessutom finns det mindre konkurrenter med starka lokala rötter på lokala marknader där koncernen verkar. Ökad konkurrens från såväl befintliga som nya aktörer kan innebära att koncernens marknadsandelar och uthyrningsgrad minskar. Som en konsekvens finns det en risk att koncernen kan få svårigheter att attrahera nya kunder, vilket kan påverka koncernens intäkter, rörelseresultat och verksamhet negativt.	24Storage har ett modernt erbjudande, som kontinuerligt utvecklas, där kunden erbjuds hög grad av service och tillgänglighet. För beskrivning av bolagets marknads- och konkurrenssituation, se avsnitt Marknaden och trender.
Risker relaterade till uthyrningsgrad och prisnivå En optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är normalt drygt 90 procent. Koncernen uppskattar att det från öppning av en förrådsanläggning tar cirka sex år att uppnå detta. Koncernen befinner sig i en expansiv fas och vid årsskiftet hade koncernen 26 förrådsanläggningar och flera pågående projekt. Det är i allmänhet svårt att förutsäga framtida uthyrningsgrad och per den 31 december 2021 hade koncernen en uthyrningsgrad på 70,3 procent baserat på uthyrningsbara kvadratmeter. Det finns en risk att koncernen inte uppnår en tillräckligt hög uthyrningsgrad eller att uthyrningsgraden uppnås mycket senare än planerat. Detta kan leda till att koncernen tvingas sänka sina priser, vilket resulterar i minskade intäkter, vilket i sin tur skulle få en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Om en förrådsanläggning inte är lönsam under en längre tid kan koncernen behöva sälja fastigheten. Det finns en risk att fastighetens värde minskar och att koncernen härmed tvingas sälja fastigheten med förlust, vilket kan påverka koncernens finansiella ställning.	I koncernens portfölj av 26 anläggningar per 31 december 2021 hade fyra anläggningar en uthyrningsgrad som ligger kring eller över 90 procent och 14 stycken med en uthyrningsgrad över 80 procent. I takt med att anläggningarna når en högre mognadsgrad förväntas en högre bruttomarginal.
Risker relaterade till förstörelse eller skada på koncernens förrådsanläggningar Koncernens verksamhet är beroende av att de byggnader som förvaltas har en hög grad av skydd och säkerhet. Det finns en risk att vissa eller hela koncernens anläggningar utsätts för exempelvis brand, skador eller annan påverkan på fastigheterna. I slutet av 2019 skadades anläggningen i Eskilstuna av en brand. Den drabbade förrådsanläggningen utgjorde cirka 2,5 procent av koncernens fastighetsportfölj vid denna tidpunkt. Det finns en fortsatt risk för ytterligare skador i koncernens förrådsanläggningar. En sådan risk finns bland annat då koncernen inte har direkt kontroll över vad kunderna förvarar i sina förrådsutrymmen eller vad kunderna gör under sina besök i en anläggning. Om en byggnad förstörs eller skadas finns det en risk att händelsen skadar anseendet hos befintliga och potentiella kunder och samarbetspartners vilket kan leda till att befintliga eller potentiella kunder väljer en annan leverantör för förvaring. Vidare finns det en risk att koncernens tillgång till fastigheter för framtida projekt försämras genom försämrat rykte.	Alla anläggningar har larm, kopplade direkt till larmcentraler och/eller räddningstjänst. Upphandling av försäkringar sker med hjälp av oberoende extern försäkringsmäklare för att säkerställa ett effektivt försäkringsskydd. Alla fastigheter/anläggningar är fullvärdesförsäkrade och verksamheten är avbrottsförsäkrad i 36 månader. 24Storage kräver att kunderna har ett försäkringsskydd, 24Storage kan erbjuda en tilläggstjänst som är skraddarsydd för förrådsförvaring utanför hemmet som cirka 75 procent av kunderna har valt att teckna. 24Storage har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD. 24Storage bedömer att försäkringsskyddet är tillräckligt. Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp.

Risker relaterade till efterfrågan på self storage i storstadsområden Koncernens förrådsanläggningar finns i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det finns en risk att efterfrågan på förråd i dessa regioner kommer att minska på grund av avmattning i urbaniseringen, minskad rörlighet på bostadsmarknaden eller förändrade bostadsförhållanden för privatpersoner. Eftersom koncernen har valt att lokalisera majoriteten av sina förrådsanläggningar till storstadsregioner och de flesta av koncernens intäkter härrör från dessa kan sådana förändringar ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Om förrådsintäkterna minskar med 10 procent skulle koncernens totala intäkter minska med cirka 9,4 MSEK under räkenskapsåret 2021.	Genom att koncernen har ett stort antal kunder uppnås god riskspridning då koncernen inte är beroende av någon enskild kund. 24Storage har cirka 8 000 kunder, varav 82 procent är privatpersoner. De 10 största kunderna står för endast en procent av de totala intäkterna.
Risker relaterade till makroekonomisk utveckling inom fastighetsbranschen Koncernen förvärvar och förvaltar fastigheter för att bedriva förrådsuthyrning. Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer, såsom allmänna, globala eller nationella ekonomiska trender, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionsstaket för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regional ekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändringar i räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i negativ riktning, vilket kan påverka koncernens förmåga att få lån för att förvärva nya fastigheter, högre kostnader på grund av räntehöjningar, kunders betalningsförmåga vilket på sikt kan ha en negativ inverkan på koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet och koncernens finansiella ställning.	Den amerikanska marknaden för self storage, som är den mest väletablerade marknaden globalt, har historiskt stått sig väl i lågkonjunktur jämfört med övriga segment inom fastighetsbranschen. Detta har visat sig gälla även under denna nedgång av ekonomin som en följd av Covid-19. Bolaget har vidare vidtagit åtgärder för att förhindra smittspridningen till följd av Covid-19 både i förrådsanläggningarna och bland anställda. På grund av den rådande situationen har bolaget styrt om personal från kontor till delvis hemarbete vilket skett utan negativ påverkan på verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör bolaget mindre sårbart. Inte bara kan alla anläggningar betjänas från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen var som helst. Risken för smittspridning är dessutom låg då det sällan är många kunder på en anläggning samtidigt.
Risker relaterade till externa samarbetspartners och entreprenörer I samband med byggnation, utvecklingen och renoveringen av koncernens förrådsanläggningar använder koncernen konsulter och entreprenörer för att utföra arbetet. Dessutom är koncernen beroende av leverantörer i både drift och underhåll av förrådsanläggningarna då tredje part utför dessa uppgifter. Kostnaden i samband med byggnation av en förrådsanläggning är cirka 7 - 10 000 SEK per kvadratmeter bruttobyggnadsareal (exklusive markkostnaden). Koncernens driftkostnader uppgick under 2021 till cirka 67,8 MSEK. Det finns en risk att kostnaderna för entreprenad- och konsultuppdrag ökar på grund av oförutsedda händelser vilket kan påverka koncernens rörelseresultat negativt. Det finns också en risk att koncernen inte kan ingå eller omförhandla avtal med befintliga leverantörer eller att dessa avtal inte kan ingås på gynnsamma villkor. Detta skulle kunna leda till att vissa operativa funktioner inte kan upprätthållas och påverkar koncernens operativa verksamhet. Dessutom kan pågående projekt försenas, vilket påverkar förmågan att bedriva verksamhet och därmed intäkterna från förrådsanläggningen. Dessutom finns det en risk att de upphandlande företagen går i konkurs, vilket kan leda till att koncernen inte kan återkräva betalningar för ofullständigt arbete, ökade kostnader för att skaffa ett nytt kontrakt och rättsliga processer. Att ett eller flera projekt är försenade, kan på sikt leda till intäktsförlust.	24Storage har en strukturerad upphandlingsprocess där bland annat en grundlig utvärdering av tänkta leverantörer genomförs. Koncernen strävar efter långsiktiga samarbeten med seriösa leverantörer. Koncernen har dessutom ambitionen att, där det är möjligt, samarbeta med flera leverantörer inom samma område för att vidmakthålla såväl sund konkurrens som redundans.
Risker relaterade till kundernas lagring av olagliga eller skadliga föremål Koncernen har ingen direkt kontroll över de varor som kunderna lagrar i sina förråd. Följaktligen finns det en risk att kunder som hyr förråd lagrar olagliga föremål. Kunder kan använda förråden för att bedriva olagliga aktiviteter genom att lagra till exempel stulna varor, vapen eller droger. Vid ett fåtal tillfällen har bolaget fått kännedom om att olagliga aktiviteter har förekommit i anläggningarna. Detta skulle kunna leda till ett försämrat anseende för bolaget på marknaden och därmed minska intäkterna och medföra en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.	I avtalen förbinder sig varje kund att inte förvara olagliga eller andra skadliga föremål enligt branschföreningens riktlinjer. För att komma in på anläggningen krävs identifiering med en personlig kod. Med 24Storage proptech-lösning videoövervakas anläggningarna i realtid och inspelat material finns att tillgå vid behov. 24Storage samarbetar kontinuerligt med rättsväsendet och erbjuder myndigheterna videomaterial och tillträde till anläggningarna om en situation skulle uppstå.

Risker relaterade till medarbetare Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Kundservice- och telemarketingbranschen har generellt hög personalomsättning. Genom att centralisera försäljning och kundsupport förstärks 24Storage företagskultur och gruppkänsla. Koncernen arbetar även aktivt med processdokumentation och kompetensöverföring för att minska individberoendet.
Risker relaterade till koncernens IT-system Teknik och digitalisering påverkar människors beteende, vilket kan leda till snabbt förändrade kundkrav. Det finns en risk att koncernen inte kan anpassa sig i samma takt som sina kunder eller konkurrenter, vilket kan leda till minskade intäkter som skulle ha en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Koncernen använder ett internt utvecklat affärssystem med en modern arkitektur som är integrerat med ett antal system och funktionalitet som utvecklats av tredje part. IT-systemet möjliggör ett automatiserat kunderbjudande där bland annat in- och utpasseringar från koncernens förrådsanläggningar kan ske utan närvaro av personal från bolaget. Om koncernens IT-system eller tredjepartssystem ligger nere på grund av till exempel störningar eller datorkrasch skulle koncernens kunder inte kunna komma åt sina förrådsanläggningar utan att bolagets personal är närvarande. Om koncernens IT-system vid upprepade eller längre tillfällen är nere, kan det leda till ökade kostnader och kan negativt påverka koncernens rykte. Koncernens webbplats drivs och underhålls också av tredje part. Koncernens webbplats används för att presentera olika förrådstjänster och gör det också möjligt för bolagets kunder att ingå avtal online. Cirka 48 procent av bolagets kundavtal ingicks under året via koncernens webbplats. Om koncernens webbplats inte är tillgänglig under en längre tid, finns det en risk för minskade intäkter då avtal inte kan ingås via webbplatsen och att kunderna väljer en annan leverantör av förrådstjänster. FASTIGHETSRELATERADE RISKER	En hög grad av digitalisering och automatisering är hörnstenen i koncernens affärsmodell och en av koncernens konkurrensfördelar. Koncernen är datadriven, har "smarta fastigheter" som är sammankopplade för att möjliggöra central drift. Teknikutveckling sker kontinuerligt och kommer att driva ytterligare förändringar i koncernens verksamhet. Organisationen tar cybersäkerhet på stort allvar och har åtgärder på plats för att båda säkra anläggningarnas och den övriga verksamhetens drift. Överordnat sett har vi sett till att all enskild utrustning och system går att återställa eller ersätta samt att anläggningarna kan fungera autonomt även utan kontakt med internet. De klarar även kortare strömbrott med liten påverkan på kundernas upplevelse.
Risker relaterade till värderingen av koncernens fastigheter Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde. Det totala värdet av koncernens fastighetsportfölj uppgick till 2 027,2 MSEK per 31 december 2021. Koncernen genomför två externa värderingar per år. Värdet på koncernens fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader, beläggning och tillåten användning av fastigheterna och marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar påverkar både resultat- och balansräkning och kan ha en betydande inverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet blir mer volatilt, liksom att påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall är kopplade till koncernens låneavtal (kovenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av tillgång och efterfrågan, där priset huvudsakligen är beroende av förväntat driftsöverskott på fastigheterna och köparens avkastningskrav. Ökad efterfrågan kommer att resultera i lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan minskad efterfrågan kommer att ha motsatt effekt. På samma sätt kommer en positiv utveckling av driftsöverskottet att leda till en uppjustering av priserna, medan en negativ utveckling kommer att ha motsatt effekt.	Under 2021 genomförde 24Storage två externa värderingar av fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en väl fungerande marknad uppgår detta normalt till +/- 5 till 10 procent. Om avkastningskravet ökar med 1 procent, från 6,3 procent till 7,3 procent minskar värdet med -15 procent, vilket per 31 december 2021 motsvarade 296 MSEK.

Risker förknippade med konkurrens om attraktiva projektfastigheter Fastighetsförvärv kan ske både direkt och indirekt genom rörelseförvärv. För att fastighetsförvärven ska kunna genomföras måste lämpliga investeringsobjekt finnas tillgängliga på fördelaktiga villkor. Koncernen bedriver sin verksamhet i storstadsregioner där det finns stor konkurrens om attraktiva fastigheter. Bolaget konkurrerar med företag inom hela fastighetsbranschen och inte bara inom self storage-branschen. Generellt finns det högre värden i att bygga och förvalta hyresfastigheter eller att bygga bostadsrätter, vilket innebär att koncernen kan ha svårt att konkurrera om attraktiva projektfastigheter. Vid en hög efterfrågan på investeringsobjekt kan antalet fastigheter som säljs vara begränsat eller endast finnas tillgängligt på ogynnsamma villkor, till exempel att priset på projektfastigheten inte är tillräckligt attraktivt. Dessutom kan bolagets konkurrenter ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och / eller lägre avkastningskrav. På grund av den starka konkurrensen om projektfastigheter finns det en risk att koncernen inte kommer att kunna förvärva attraktiva projektfastigheter, vilket skulle påverka koncernens tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Dessutom finns det en risk att koncernen förvärvar projektfastigheter till ett för högt pris, vilket kan leda till nedskrivning av fastighetsvärdet vilket skulle påverka koncernens rörelseresultat negativt.	24Storage följer fastighetsmarknaden kontinuerligt och arbetar med en bred pipeline med potentiella förvärv. Konsekvenserna av en ökad konkurrens om attraktiva fastigheter är svårsmärkbar, men skulle potentiellt kunna innebära mer omfattande arbete med att finna lämpliga objekt för fortsatt expansion.
Miljörisk relaterad till koncernens fastigheter De fastigheter som koncernen förvärvar har ofta använts för annan affärsverksamhet åren före förvärven. Några av dessa fastigheter ligger på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. För närvarande har koncernen tio¹⁾ befintliga förrådsanläggningar belägna på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. Det finns en risk att dessa fastigheter kan bli föremål för oförutsedda miljökrav. Ansvar för miljöskador relaterade till fastigheter regleras i enlighet med den svenska miljöbalken. Huvudregeln är att den part som har utfört miljöfarliga aktiviteter på fastigheten är ansvarig för miljöskador. Om operatören som orsakat en allvarlig miljöskada eller föroreningsskada inte kan utföra eller betala för återställandet av egendomen är den part som förvärvade den förorenade egendomen ansvarig, om förvärvaren var medveten om föroreningen vid tidpunkten för förvärvet eller borde ha upptäckt det. Det finns en risk att det finns miljöskador i koncernens fastigheter där industriell verksamhet tidigare bedrivits och att koncernen inte har upptäckt detta trots att det borde gjorts, i samband med förvärvet, vilket kan leda till att koncernen måste betala för sanering av fastigheten. Dessutom finns det en risk att koncernen efter försäljningen av sådan fastighet till tredje part kan anklagas för att bedrivit miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till kostsamma rättsliga processer. LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER	I samband med förvärv genomför 24Storage alltid en miljögranskning (miljö-DD) i syfte att kartlägga förekomster av miljögifter och andra miljörisker.
Risker relaterade till hantering av personuppgifter Koncernen hanterar personuppgifter för sina kunder. Kunderna registrerar sina personuppgifter digitalt på koncernens webbplats och denna personliga information hanteras av koncernen. Koncernen har cirka 8 000 kunder, varav de flesta är privatpersoner. Det finns en risk att koncernens hantering av personuppgifter är eller har varit felaktig, eller att det på grund av säkerhetsbrister inträffar ett dataintrång som leder till spridning av personuppgifter utan koncernens kontroll. Brott mot den allmänna dataskyddsförordningen ("GDPR") kan leda till administrativa sanktioner. Eftersom koncernen hanterar en stor mängd personuppgifter kan felaktig hantering eller dataintrång leda till att intressenter påverkas, vilket kan leda till höga administrativa, civilrättsliga och / eller straffrättsliga påföljder. Ett skadat rykte på grund av detta kan få stor påverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.	Beträffande risk för brott mot GDPR har koncernen sedan tidigare väl utarbetade rutiner. 24Storage bedömer att sannolikheten för läckage av känsliga uppgifter och sanktionsavgifter är låg.

¹⁾ Bolaget har totalt fjorton förrådsanläggningar på mark där det tidigare har bedrivits industriverksamhet. Fyra av dessa anläggningar har Bolaget i sitt bestånd genom ingående av hyresavtal där Bolaget är hyresgäst. Ansvar för eventuella tidigare miljökrav kopplat till dessa anläggningar åvilar hyresvärden och därför räknas dessa anläggningar inte med i denna risk.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1, 2, 12	106,4	86,4
Driftkostnader	6	-67,8	-62,6
Bruttoresultat		38,6	23,8
Administrationskostnader	4, 5, 6, 12	-56,4	-42,1
Rörelseresultat före värdeförändring		-17,8	-18,3
Värdeförändring på fastigheter	14	512,1	70,6
Rörelseresultat		494,3	52,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54,8	-41,0
Finansnetto	8	-54,7	-40,9
Resultat före skatt		439,5	11,4
Skatt	9	-100,2	-7,4
Årets resultat		339,3	4,0
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		339,3	4,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	9,6	14,9
Nyttjanderättstillgångar	12	1,1	3,8
Materiella anläggningstillgångar	13	8,3	8,5
Förvaltningsfastigheter	14	2 027,2	1 341,4
Långfristiga fordringar	16, 27	1,1	3,6
Summa anläggningstillgångar		2 047,3	1 372,1
Omsättningstillgångar			
Varulager		0,4	0,5
Kundfordringar	27	5,7	4,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4,2	4,5
Övriga kortfristiga fordringar	16, 27	20,4	9,0
Likvida medel	19, 27	117,6	150,2
Summa omsättningstillgångar		148,3	168,5
Summa tillgångar		2 195,6	1 540,7
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	20	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		370,6	31,3
Summa eget kapital		853,1	513,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 23, 27	808,7	633,9
Leasingskulder	1, 12, 21	18,1	20,9
Avsättningar för pensioner		0,2	0,1
Uppskjutna skatteskulder	10	150,4	50,2
Summa långfristiga skulder		977,4	705,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 23, 27	315,8	277,2
Leasingskulder	1, 12, 21	3,1	5,0
Leverantörsskulder	27	13,8	12,2
Övriga kortfristiga skulder	27	1,7	2,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	30,8	25,3
Summa kortfristiga skulder		365,1	321,8
Summa skulder		1 342,5	1 026,8
Summa eget kapital och skulder		2 195,6	1 540,7

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående eget kapital 2020-01-01	1,5	480,9	27,4	509,7
Årets resultat ¹⁾	-	-	4,0	4,0
Summa totalresultat	-	-	4,0	4,0
Transaktioner med ägare:				
Återköp teckningsoptioner	-	-0,2	-	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	0,3	-	0,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	0,2	-	0,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	1,5	481,0	31,3	513,8
Ingående eget kapital 2021-01-01	1,5	481,0	31,3	513,8
Årets resultat ¹⁾	-	-	339,3	339,3
Summa totalresultat	-	-	339,3	339,3
Transaktioner med ägare:				
Återköp teckningsoptioner	-	0,0	-	0,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	0,0	-	0,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	1,5	481,0	370,6	853,1

¹⁾ Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		439,5	11,4
Återläggning av avskrivningar	3	15,2	17,3
Återläggning av värdeförändring fastigheter	14	-512,1	-70,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	2,9	1,6
Betald inkomstskatt		-0,1	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-54,5	-40,7
Förändring varulager		0,1	-0,1
Förändring rörelsefordringar		-12,6	-3,8
Förändring rörelseskulder		7,4	-6,0
Summa förändring rörelsekapital		-5,1	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-59,6	-50,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	3	-51,6	-32,9
Investering i fastigheter	14	-142,3	-94,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar	13	-3,1	-0,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	11	-1,9	-1,8
Avyttring fastigheter	3	11,3	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	16	-0,5	-3,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-188,2	-132,7
Finansieringsverksamheten			
Återköp teckningsoptioner		0,0	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner		-	0,3
Upptagna lån	21	424,7	507,6
Amortering av lån	21	-204,8	-357,6
Amortering leasingskulld	1, 21	-4,7	-5,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		215,2	144,3
Årets kassaflöde		-32,6	-39,1
Likvida medel vid årets början		150,2	189,3
Likvida medel vid årets slut	19	117,6	150,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1, 2	21,7	15,9
Rörelsekostnader	4, 5, 6,	-61,4	-41,8
Rörelseresultat		-39,7	-26,0
Resultat från andelar i koncernföretag	7	39,6	25,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23,9	7,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-42,3	-10,8
Finansnetto		21,1	22,2
Resultat före skatt		-18,6	-3,8
Skatt	9	0,0	0,0
Årets resultat¹⁾		-18,6	-3,8

¹⁾ Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	13	0,0	0,2
Pågående nyanläggningar och projekt	15	21,0	23,0
Andelar i koncernföretag	26	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag	17	429,7	393,1
Långfristiga fordringar	16	1,1	0,5
Summa anläggningstillgångar		725,0	690,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	17	225,8	120,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1,1	1,4
Övriga kortfristiga fordringar	16	1,0	0,2
Kassa och bank	19	31,5	89,3
Summa omsättningstillgångar		259,3	211,3
Summa tillgångar		984,3	901,3
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	20	1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5
Överkursfond		361,8	365,6
Årets resultat		-18,6	-3,8
Summa fritt eget kapital		343,2	361,8
Summa eget kapital		344,7	363,3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 23	494,8	392,9
Skulder till koncernföretag	17, 21	100,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,2	0,1
Summa långfristiga skulder		595,0	493,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9,2	8,3
Skulder till koncernföretag	17	8,1	15,0
Övriga kortfristiga skulder		12,5	9,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	14,7	12,1
Summa kortfristiga skulder		44,5	45,0
Summa skulder		639,6	538,0
Summa eget kapital och skulder		984,3	901,3

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående eget kapital 2020-01-01	1,5	400,3	-34,9	366,9
Resultatdisposition	-	-34,9	34,9	0,0
Årets resultat ¹⁾	-	-	-3,8	-3,8
Summa totalresultat	-	-34,9	31,1	-3,8
Transaktioner med ägare:				
Återköp teckningsoptioner	-	-0,2	-	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner	-	0,3	-	0,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	0,2	-	0,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	1,5	365,6	-3,8	363,3
Ingående eget kapital 2021-01-01	1,5	365,6	-3,8	363,3
Resultatdisposition	-	-3,8	3,8	0,0
Årets resultat ¹⁾	-	-	-18,6	-18,6
Summa totalresultat	-	-3,8	-14,8	-18,6
Transaktioner med ägare:				
Återköp teckningsoptioner	-	-0,0	-	-0,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	0,0	-	0,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	1,5	361,8	-18,6	344,7

¹⁾ Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-18,6	-3,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-36,6	-25,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-55,2	-29,5
Förändring rörelsefordringar		-66,4	63,2
Förändring rörelseskulder		-0,4	-10,7
Förändring rörelsekapital		-66,8	52,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-122,0	23,0
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	26	-	-80,0
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-	-0,1
Förvärv / avyttring av pågående projekt	15	2,0	-6,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2,0	-86,3
Finansieringsverksamheten			
Återköp teckningsoptioner		0,0	-0,2
Inbetalda premier för teckningsoptioner		-	0,3
Lämnade koncernlån	17, 21	-36,9	-361,4
Upptagna lån	21	99,1	400,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62,2	38,8
Årets kassaflöde		-57,9	-24,5
Likvida medel vid årets början		89,3	113,8
Likvida medel vid årets slut	19	31,5	89,3

NOTÖVERSIKT

REDOVISNINGSPRINCIPER

Not 1	Väsentliga redovisningsprinciper	49
--------------	----------------------------------	----

INTÄKTER OCH RESULTAT

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	55
Not 5	Arvode och ersättning till revisorer	58
Not 6	Rörelsens kostnader	59
Not 7	Resultat från andelar i koncernföretag	59
Not 8	Finansnetto	60
Not 9	Skatter	60
Not 25	Transaktioner med närstående	71

MEDARBETARE

Not 4	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	56
--------------	--	----

OPERATIVA TILLGÅNGAR, SKULDER OCH FÖRPLIKTELSE

Not 11	Immateriella anläggningstillgångar	61
Not 12	Leasingavtal	62
Not 13	Materiella anläggningstillgångar	63
Not 14	Förvaltningsfastigheter	63
Not 15	Pågående nyanläggningar och projekt	66
Not 16	Övriga fordringar	66
Not 17	Fordringar på och skulder till koncernföretag	66
Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69
Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	71
Not 26	Andelar i koncernföretag	71

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Not 10	Uppskjutna skatteskulder	61
Not 12	Leasingavtal	62
Not 19	Likvida medel	67
Not 21	Räntebärande skulder	68
Not 23	Finansiella risker och riskhantering	69
Not 27	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	73

KAPITALSTRUKTUR

Not 20	Eget kapital	67
---------------	--------------	----

KASSAFLÖDE

Not 3	Kassaflödesanalys	55
--------------	-------------------	----

MODERBOLAGET

Not 30	Uppgifter om moderbolaget	74
---------------	---------------------------	----

ÖVRIGT

Not 28	Händelser efter balansdagen	73
Not 29	Viktiga uppskattningar och bedömningar	74

NOT 1. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. 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.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 29.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 28 april 2022. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämma den 24 maj 2022.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS-STANDARDER

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

NYA IFRS-STANDARDER SOM ÄNNU INTE HAR BÖRJAT TILLÄMPAS

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

KLASSIFICERING MM

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som koncernen per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har koncernen inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

SEGMENTSREDOVISNING

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

I koncernen ingår moderbolaget och 35 helägda bolag.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv, dvs om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Transaktionsutgifter tillgångsförs.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

UTLÄNDSK VALUTA

Koncernen gör inga väsentliga transaktioner i utländsk valuta.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalet. Eftersom hyresavtalen i allt väsentligt löper på månadsbasis redovisas hyresintäkterna direkt i den period som avses enligt faktura till kund.

Self storage-relaterade intäkter

Intäkter från försäljning av försäkringslösningar redovisas netto, dvs intäkter minus inköpskostnad redovisas som nettoomsättning. Intäkten redovisas över försäkringsperiodens löptid. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Intäkter för försäljning av varor redovisas i resultaträkningen när kontrollen över varorna har överförts till köparen, vilket anses ske när varorna har levererats och accepterats av kunden.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller räntenivå, initialt värderade med hjälp av det index eller den räntenivå som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen separat. Leasingskulder presenteras som en separat post.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 TSEK, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Nettoomsättning. De flesta hyreskontrakt har en uppsägningstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader.

När Koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Finansiella kostnader består av räntekostnader och kapitaliserade lånekostnader på lån från kreditinstitut och obligationslån. För jämförelseåret även kostnader som uppkom i samband med förtida lösen av förlagslån.

Ränteintäkter/-kostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan och transaktionskostnader.

INKOMSTSKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade

eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, långa fordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns låneskulder, leverantörsskulder samt vissa upplupna kostnader.

Uppbokning, bortbokning och kvittning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Redovisning vid första redovisningstillfället

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen.

Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Koncernens samtliga finansiella tillgångar är sådana som efter den första redovisningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Räntebäringar och nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinst eller förlust som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Goodwill

Goodwill utgörs av ett inköpsförvärv i samband med verksamhetens uppstart och värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Inga avskrivningar sker för goodwill. Goodwill provas minst årligen för nedskrivningsbehov.

Aktiverade utvecklingsutgifter

Aktiverade utvecklingsutgifter utgörs främst av affärssystem och redovisas i koncernen till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänförs. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Årets aktivering av immateriella tillgångar avser egenutvecklade affärssystem.

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämda. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. De beräknade nyttjandeperioderna är

- Aktiverade utvecklingsutgifter 3-5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR (UTOM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER)

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/ avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- maskiner och andra tekniska anläggningar 5 - 12 år
- inventarier, verktyg och installationer 5 - 10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Verkliga värden baseras helt på värderingar av utomstående oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

En fastighet eller del av fastighet som innehas via ett leasingavtal klassificeras som nyttjanderättstillgång inom begreppet förvaltningsfastighet om koncernen innehar fastigheten för att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller för båda dessa syften i enlighet med IAS 40. Den leasade förvaltningsfastigheten redovisas därefter löpande i balansräkningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Pågående projekt redovisas till anskaffningsvärde med interna påslag för projektledning (development fee). Anskaffningsvärdet består av utgifter för förvärv av fastigheten och utgifter som är direkt hänförliga till tillgången såsom byggkostnader, arkitektkostnader och liknande. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdering sker enligt ovan beskrivna metod.

NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

Koncernens materiella och immateriella tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2021-12-31 (2020-12-31).

VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas som långfristiga ersättningar.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en förpliktelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

En avsättning för omstrukturering redovisas när koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Med kostnader av engångskaraktär avses kostnader av väsentliga belopp och samtidigt av sådan art att de kan anses som rörelsefrämmande och ej årligen förekommande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplýsing om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernens, med de undantag som framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaderna är inte stora, främst rör det indelningen av eget kapital i bundet och fritt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Intäkter

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas i resultaträkningen baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en bedömning av utfört arbete på basis av gjorda undersökningar. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfalla koncernen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas leasingkostnaden linjärt för samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare. Ingen redovisning sker av leasingsskuld och nyttjanderätt.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill och andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod som i koncernen inte är föremål för avskrivning, skrivs i moderbolaget av i enlighet med ÅRL. Detta innebär avskrivning över i normalfallet fem år. I särskilda fall kan avskrivningstiden vara längre än fem år.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

NOT 2. NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Intäktslag, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Self storage-intäkter	94,3	77,5	-	-
Self storage-relaterade intäkter	10,6	6,9	-	-
Övriga fastighetsintäkter	1,4	2,0	-	-
Management fee	-	-	3,6	3,5
Aktiverat påslag för projektledning ¹⁾	-	-	18,0	12,4
Övrigt	-	-	0,1	-
Total nettoomsättning	106,4	86,4	21,7	15,9

¹⁾ Avser interna påslag för projektledning vid förvärv och fastighetsutveckling.

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. Samtliga intäkter avser det enda segmentet i koncernen, Förrådsverksamhet i Sverige. Moderbolagets intäkter är koncerninterna. Internprissättningen har skett på marknadsmässiga villkor.

NOT 3. KASSAFLÖDESANALYS

Poster som inte ingår i kassaflödet, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	2,9	1,6	2,8	-
Avskrivningar	15,2	17,3	0,1	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-39,6	-25,7
Summa	18,1	18,9	-36,6	-25,7

Koncernen		
Förvärv av dotterföretag, MSEK	2021	2020
Förvärvade förvaltningsfastigheter	54,7	35,2
Avgår handpenning	-3,1	-2,4
Förvärvade likvida medel	-	0,8
Övertagna rörelseskulder	-0,1	-
Banklån, att lösa vid förvärv	-3,3	-13,0
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	48,4	20,6
Kassaflödeseffekt		
Utbetald köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-48,4	-20,6
Avgår likvida medel	-	0,8
Tillkommer, banklån, lösta vid förvärv	-3,3	-13,0
Påverkan på likvida medel	-51,6	-32,9

Koncernen		
Avyttring av dotterföretag, MSEK	2021	2020
Avyttring av förvaltningsfastighet	-21,3	-
Avyttrade övriga tillgångar	-0,1	-
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-21,4	-
Kassaflödeseffekt		
Erhållen köpeskilling	21,4	-
Avgår handpenning	-0,6	-
Avgår banklån lösta vid avyttring	-9,4	-
Övrigt	-0,1	-
Påverkan på likvida medel	11,3	-

NOT 4. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda och könsfördelning	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Medelantalet anställda						
Moderbolaget	3	8	11	5	7	12
Dotterföretag	13	9	22	13	8	21
Summa	16	17	33	18	15	33
Andel	48%	52%		55%	45%	
Antal i styrelse och ledningsgrupp						
Styrelsen (Moderbolaget)	2	4	6	2	4	6
Ledande befattningshavare (Koncernen)	2	5	7	2	5	7

Ersättningar till ledande befattningshavare, TSEK	Grundlön, styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2021					
Styrelsens ordförande					
- Jan-Olof Backman	300	-	-	-	300
Övriga styrelseledamöter					
- Anna Henriksson	150	-	-	-	150
- Staffan Persson	150	-	-	-	150
- Henrik Forsberg Schoultz	150	-	-	-	150
- Fredrik Tilander	150	-	-	-	150
- Maria Åkrans	150	-	-	-	150
Verkställande direktören					
- Fredrik Sandelin	1 980	951	477	84	3 492
Övriga ledande befattningshavare	5 940	1 109	1 122	-	8 171
Summa styrelsen och ledande befattningshavare	8 970	2 060	1 599	84	12 713
2020					
Styrelsens ordförande					
- Jan-Olof Backman	300	-	-	-	300
Övriga styrelseledamöter					
- Kenneth Eriksson (t.o.m. 2020-05-28)	63	-	-	-	63
- Anna Henriksson (invalid 2020-05-28)	50	-	-	-	50
- Patrick Metdepenninghen (t.o.m. 2020-05-28)	63	-	-	-	63
- Staffan Persson	150	-	-	-	150
- Henrik Forsberg Schoultz	150	-	-	-	150
- Fredrik Tilander	150	-	-	-	150
- Maria Åkrans	150	-	-	-	150
Verkställande direktören					
- Fredrik Sandelin	1 905	714	594	84	3 297
Övriga ledande befattningshavare	5 693	821	1 160	-	7 674
Summa styrelsen och ledande befattningshavare	8 673	1 535	1 754	84	12 046

Löner och ersättningar, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner och ersättningar mm	22,4	22,1	12,7	13,4
Pensionskostnader	2,9	2,8	2,2	2,1
Sociala avgifter	8,1	7,4	4,9	4,8
Summa	33,4	32,3	19,9	21,0

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 24 maj 2021 beslutades att ett arvode om 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande, att ordinarie styrelseledamot som inte uppbär lön från koncernen ska uppbära ett arvode om 150 000 SEK samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla någon ersättning. Arvodet utbetalas kvartalsvis i efterskott. Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen. På extra bolagsstämma 11 januari 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode för 2022 ska utgå.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Ersättning till bolagets VD Fredrik Sandelin utgörs av fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. VD var under 2021 berättigad till en månatlig fast lön om totalt 165 000 SEK med tillägg för rörlig ersättning. Om Bolaget säger upp Fredrik Sandelin ska Bolaget iaktta tolv månaders uppsägningstid medan Fredrik Sandelin, om han säger upp sig själv, ska iaktta åtta månaders uppsägningstid. VD är bunden av ett konkurrensförbud som gäller under tolv månader från anställningens upphörande. Konkurrensförbudet är förenat med en skyldighet för Bolaget att kompensera Fredrik Sandelin i form av månatliga utbetalningar, förutsatt att Fredrik Sandelin inte sagts upp på grund av avtalsbrott.

Anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare

Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgjordes av fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Anställningsavtalen för Karin Lindblom och Sebastian Refai kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om tre månader. Anställningsavtalet för Gabriel Bergqvist kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om fyra månader. Såvitt avser Anders Långberg och Mikael Teljstedt föreskriver deras avtal sex månaders uppsägningstid från endera parten. Anställningsavtalen med övriga ledande befattningshavare, bortsett från Karin Lindbloms och Sebastian Refai, innehåller konkurrensförbud som löper under tolv månader. Konkurrensförbudet är förenat med en skyldighet för Bolaget att kompensera de anställda i form av månatliga utbetalningar efter anställnings upphörande, förutsatt att de inte sagts upp på grund av avtalsbrott.

Teckningsoptioner

Moderbolaget har etablerat teckningsoptionsprogram baserade på kapitalbeskattade teckningsoptioner till utvalda ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner som bedöms ha väsentlig betydelse för bolagets verksamhet och utveckling. Teckningsoptionsinnehavare äger rätt att för varje teckningsoption teckna ny aktie i bolaget till den teckningskurs som anges i tabell nedan. Betalning av teckningskurs för de till teckningsoptionerna underliggande aktierna skall erläggas kontant. Innehavaren har förvärvat teckningsoptionerna till ett pris (sk premie) som motsvarar ett bedömt verkligt värde på teckningsoptionerna och utgör inte någon aktierelaterad ersättning enligt IFRS 2. Ingen kostnad har uppkommit för bolaget genom utgivande av de aktuella teckningsoptionerna. Premien för samtliga utgivna teckningsoptioner har fastställts med stöd av Black-Scholes värderingsmodell.

Vid förvärvet av bolagets aktier av Teachers Insurance and Annuity Association of America i december 2021 förvärvades samtliga teckningsoptioner av den nya ägaren.

Antal aktier teckningsoptioner berättigar till	2021	2020
Utestående vid årets början	842 993	759 993
Tilldelade under året	-	83 000
Antal optioner vid årets slut som förvärvats av TIAA	842 993	842 993

NOT 5. ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1,0	-	1,0	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Andra uppdrag	0,1	-	0,1	-
Summa	1,1	-	1,1	-

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	0,0	2,6	0,0	2,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Andra uppdrag	0,3	0,5	0,3	0,5
Summa	0,4	3,1	0,4	3,1

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor

att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Andra uppdrag avser främst rådgivning vid förvärv eller processutveckling.

NOT 6. RÖRELSENS KOSTNADER

Koncernen	2021			2020		
	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa	Driftkostnader	Administrationskostnader
				Summa		Summa
Drift och underhåll	10,7	-	10,7	8,1	-	8,1
Fastighetsskatt	2,7	-	2,7	2,3	-	2,3
Övriga externa kostnader ¹⁾	29,2	30,4	59,6	29,0	33,0	62,0
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-3,0	-2,7	-5,7	-3,9	-2,8	-6,8
Fördelning interna kostnader ²⁾	11,2	-11,2	-	9,7	-9,7	-
Kostnader av engångskaraktär ³⁾	-	23,5	23,5	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-18,0	-18,0	-	-12,4	-12,4
Externa kostnader	50,9	22,0	72,9	45,2	8,0	53,2
Personalkostnader	12,3	23,8	36,1	11,4	22,8	34,3
Avskrivningar	2,3	8,1	10,4	2,8	8,6	11,4
Avskrivning leasing (IFRS 16)	2,3	2,5	4,8	3,2	2,7	5,9
Avskrivningar	4,7	10,6	15,3	6,0	11,2	17,3
Summa	67,8	56,4	124,2	62,6	42,1	104,7

¹⁾ Övriga externa kostnader består i huvudsak av marknadsföring-, IT- och konsultkostnader.

²⁾ Fördelning av interna kostnader avser t.ex. fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

³⁾ Kostnader av engångskaraktär avser i huvudsak kostnader som uppkom i samband med transaktionen där bolaget såldes till T-C Storage BidCo.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK	Moderbolaget	
	2021	2020
Externa kostnader	15,9	19,9
Personalkostnader	21,9	21,8
Kostnader av engångskaraktär ¹⁾	23,5	-
Avskrivningar	0,1	0,0
Summa	61,4	41,8

¹⁾ Kostnader av engångskaraktär avser i huvudsak kostnader som uppkom i samband med transaktionen där koncernen såldes till T-C Storage BidCo.

NOT 7. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MSEK	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	39,6	25,7
Summa	39,6	25,7

NOT 8. FINANSNETTO

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	0,1	0,1	-	-
Koncerninterna ränteintäkter	-	-	23,9	7,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1	23,9	7,3
Räntekostnader (skulder till upplupet anskaffningsvärde)	-49,3	-35,5	-33,4	-7,3
Koncerninterna räntekostnader	-	-	-5,8	-2,9
Räntekostnader leasing (IFRS 16)	-0,9	-1,9	-	-
Övriga finansiella kostnader	-4,6	-3,6	-3,1	-0,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54,8	-41,0	-42,3	-10,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	39,6	25,7
Summa finansnetto	-54,7	-40,9	21,1	22,2

NOT 9. SKATTER

Redovisad skattekostnad, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	0,0	-0,4	0,0	-
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
hänförlig till förvaltningsfastigheter	-110,5	-19,5	-	-
hänförlig till underskottsavdrag	9,3	11,8	0,0	0,0
Tillfällig skattereduktion inventarier	0,9	-	-	-
Leasingskuld	0,0	0,2	-	-
Övrigt	-	0,5	-	-
Summa	-100,2	-7,4	0,0	0,0

Avstämning effektiv skatt Koncernen	2021 procent	2021 MSEK	2020 procent	2020 MSEK
Resultat före skatt		439,5		11,4
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-90,5	21,4	-2,4
Effekt av ändrade skattesatser	-	-	2,6	0,3
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,1	-1,1	-0,1
Avdragsgilla utgifter, ej redovisade över resultatet	-0,2	1,0	7,8	0,9
Effekt av ränteavdragsbegränsningar ¹⁾	2,0	-8,9	-55,7	-6,3
Övrigt	0,4	-1,7	3,3	0,4
Summa	22,8	-100,2	-64,5	-7,4

Avstämning effektiv skatt Moderbolaget	2021 procent	2021 MSEK	2020 procent	2020 MSEK
Resultat före skatt		-18,6		-3,8
Gällande skattesats	20,6	3,8	21,4	0,8
Effekt av ändrade skattesatser	-	-	-0,1	-0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	0,0	-2,9	-0,1
Effekt av ränteavdragsbegränsningar ¹⁾	-20,4	-3,8	-18,3	-0,7
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt

NOT 10. UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt, MSEK

Koncernen	2021	2020
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-210,6	-100,1
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	59,0	49,8
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	0,9	-
Uppskjuten skatt på övriga poster	0,2	0,2
Summa	-150,4	-50,2
Preliminära skattemässiga underskottsavdrag, totalt	286,6	241,5
Varav underskottsavdrag för vilka skattefordran inte har aktiverats	100,3	57,7

NOT 11. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Goodwill				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3,1	3,1	3,1	3,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,1	3,1	3,1	3,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-3,1	-3,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-3,1	-3,1
Summa	3,1	3,1	-	-
Goodwill avser från bolagets grundare år 2015 förvärvat inkråm.				
Aktiverade utvecklingsutgifter				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående balans	33,9	34,3	-	-
Nyanskaffningar	1,9	1,8	-	-
Utrangeringar	-	-2,2	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35,8	33,9	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-22,1	-16,1	-	-
Årets avskrivningar	-7,2	-7,3	-	-
Utrangeringar	-	1,3	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29,3	-22,1	-	-
Summa	6,5	11,8	-	-
Totalt redovisat värde	9,6	14,9	-	-
Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:				
Administrationskostnader	-7,2	-7,3	-	-
Summa	-7,2	-7,3	-	-

NOT 12. LEASINGAVTAL

Nyttjanderättstillgång, koncernen 2020 MSEK				Hyrda förvaltnings- fastigheter	Totalt
	Kontorslokal	Inventarier			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4,1	2,0		22,7	28,8
Investeringar	0,6	-		2,3	2,9
Årets avskrivning	-1,8	-1,1		-3,0	-5,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,9	0,9		22,0	25,8

Nyttjanderättstillgång, koncernen 2021 MSEK				Hyrda förvaltnings- fastigheter	Totalt
	Kontorslokal	Inventarier			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2,9	0,9		22,0	25,8
Investeringar	-	0,5		-	0,5
Ändrade kontrakt	-	-0,6		0,0	-0,5
Årets avskrivning	-2,3	-0,4		-2,2	-4,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,7	0,5		19,9	21,0

Leasingskuld MSEK	Koncernen	
	2021	2020
Långfristig del	18,1	20,9
Kortfristig del	3,1	5,0
Utgående balans	21,2	25,9

Belopp redovisade i resultatet MSEK	Koncernen	
	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2,6	2,9
Avskrivningar på leasingtillgångar redovisade som förvaltningsfastigheter	2,2	3,0
Ränta på leasingskulder	0,9	1,9
Kostnad för korttidsleasingavtal	0,0	0,1

Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal uppgick under 2021 till 5,6 MSEK (6,7)

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Leasingavtal där 24Storage är leasetagare</i>				
Inom ett år	4,9	5,6	1,8	2,8
Mellan ett och fyra år	10,2	9,1	4,2	0,9
Längre än fem år	1,8	0,6	1,3	-
Summa	16,9	15,3	7,3	3,7

Leasingavtal där 24Storage är leasegivare

De flesta hyreskontrakt har en uppsägningsstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader. Se not 2 för information om årets intäkt avseende hyresavtal.

NOT 13. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18,2	17,9	0,3	0,2
Nyanskaffningar	3,1	0,3	-	0,1
Avyttringar	-0,1	-	-	-
Utrangeringar	-0,1	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21,2	18,2	0,3	0,3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9,7	-6,7	-0,1	-0,1
Utrangeringar	0,1	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,3	-3,0	-0,1	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12,9	-9,7	-0,3	-0,1
Summa	8,3	8,5	0,0	0,2
Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:				
Driftkostnader	-2,7	-2,8	-	-
Administrationskostnader	-0,5	-0,2	-0,1	-0,0
Summa	-3,3	-3,0	-0,1	-0,0

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av förvaltningsfastigheter, MSEK Koncernen	Anläggningar i drift	Pågående investering	Hyrda förvaltnings- fastigheter	Totalt
2020				
Verkligt värde vid årets början	1 028,1	72,2	41,3	1 141,5
Anskaffningsvärde, fastighetsförvärv	-	35,2	-	35,2
Investeringar, tillkommande utgifter	67,4	27,1	0,0	94,6
Under året tillkommande leasingvärde för hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	2,3	2,3
Omklassificering	15,0	-15,0	0,2	0,2
Avskrivning av hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-3,0	-3,0
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	57,8	13,3	-0,4	70,6
Summa	1 168,3	132,7	40,4	1 341,4
Taxeringsvärde				345,7
2021				
Verkligt värde vid årets början	1 168,3	132,7	40,4	1 341,4
Anskaffningsvärde fastighetsförvärv	0,2	54,6	-	54,8
Investeringar tillkommande utgifter	87,2	54,9	0,0	142,1
Omklassificering	98,0	-98,0	-	-
Avyttring	-21,0	-	-	-21,0
Avskrivning av hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-2,2	-2,2
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	494,5	16,0	1,5	512,1
Summa	1 827,2	160,3	39,8	2 027,2
Taxeringsvärde				417,6

Annan påverkan på årets resultat än från värdeförändringar, MSEK	Koncernen	
	2021	2020
Hysesintäkter	106,4	86,4
Direkta kostnader ¹⁾ som har genererat hyresintäkter	-67,8	-62,6
Direkta kostnader ¹⁾ som inte har genererat hyresintäkter	-	-

¹⁾ Kostnader inkluderar drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter inom self storage och värdeökningar. Hela fastighetsbeståndet innehas med syfte att driva eller i framtiden driva self storage.

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde.

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3) Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser:
- Förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 14.

Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter och inga förflyttningar har gjorts mellan nivåerna under perioden.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 5,5 – 6,5% (5,75 – 9%) och diskonteringsräntan i intervallet 6,75-8,0 (7,5 – 9,0%).

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden och baseras till fullo på värderingar av JLL respektive Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi, som är oberoende sakkunniga värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Fastighetsvärderingen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden, baseras på nuvärdet av de framtida prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Verkliga värdena har bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse, med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt.

Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Tillgänglig marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiskt redovisade kostnader och bedömda framtida kostnader
- Analys och jämförelse med jämförbara transaktioner

Utifrån analys av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värderingen återspeglar observerade kalkylräntor på marknaden där hänsyn tagits till nyckeltal från jämförbara transaktioner på både den nordiska och den europeiska marknaden där en ökad likviditet har obeserverats de senaste åren. Summan av kassaflödet och restvärdet för varje enskilt värderingsobjekt utgör det bedömda marknadsvärdet. För obebyggd mark har marknadsvärden bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt för respektive objekt.

Värderingsantaganden	2021	2020
Uthyrningsgrad efter 30-48 månader, procent	87,5-93,0	87,5-93,0
Hysesutveckling efter år 6, procent	3,0-5,0	3,0-5,0
Diskonteringsränta år 1-10, procent	6,75-8,0	7,5-9,0
Diskonteringsränta för restvärde, ägda fastigheter, procent	5,5-6,0	5,75-7,0
Diskonteringsränta för restvärde, hyrda fastigheter, procent	5,75-6,5	9,0
Känslighetsanalys:		
Direktavkastningskrav +/- 0,5%, MSEK	-160/+192 MSEK	-89/+105 MSEK
Uthyrningsgrad +/- 1%, MSEK	+/- 12 MSEK	+/- 21 MSEK
Investeringsåtaganden:		
Framtida investeringsåtaganden uppgår till 40 MSEK (85).		

**Förteckning över
anläggningar i drift**

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrbar yta, kvm
Stockholmsregionen					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Ägande/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 Järnvägsmanen (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	Brahevägen 3-5 Slottsvägen 7, 14	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	417	1 827
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	Ägande/tomträtt	452	2 606
Blästerugnen 4	Västerås	Kokillgatan 5B	Äganderätt	662	3 657
Summa				6 560	33 774
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 107
Borås Lärkrädet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 625
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 360
Kungsbacka Hede 9:29	Kungsbacka Hede ¹⁾	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5	Kungsbacka Varla ¹⁾	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				4 583	27 090
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				12 602	69 681

¹⁾ Kungsbacka Hede 9:29 och Varla 14:5 utgör en anläggning fram till och med 31 december 2020. Från och med 1 januari 2021 redovisas de som två separata anläggningar.

Anläggningen i Eskilstuna har avyttrats i slutet av året.
I tillägg till dessa äger koncernen ett antal projektfastigheter, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.
Projektfastigheterna är belägna i Högsbo, Farsta, Tumba och Täby.

NOT 15. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH PROJEKT

MSEK	Moderbolaget	
	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	23,0	16,8
Under året aktiverade utgifter	131,9	80,3
Under året utfakturerat till dotterföretag	-133,9	-74,1
Summa	21,0	23,0
Fastighetsutvecklingsprojekt	21,0	23,0
Summa	21,0	23,0

NOT 16. ÖVRIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga fordringar				
Handpenning vid förvärv	-	3,1	-	-
Hysesdepositioner	0,8	0,4	0,8	0,4
Kapitalförsäkring	0,2	0,1	0,2	0,1
Summa	1,1	3,6	1,1	0,5
Kortfristiga fordringar				
Avräkning moms och skatt	17,4	7,1	1,0	0,2
Övrigt	3,0	2,0	-	-
Summa	20,4	9,0	1,0	0,2

NOT 17. FORDRINGAR PÅ OCH SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

MSEK	Moderbolaget	
	2021	2020
Vid årets början		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	120,4	165,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-15,0	-32,9
Summa	104,3	132,3
Mottagna koncernbidrag	39,6	25,7
Övriga förändringar	73,9	-52,6
Summa	113,4	-26,9
Vid årets utgång		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	225,8	120,4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-8,1	-15,0
Summa	217,7	105,4
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Vid årets början	393,1	-
Årets förändring	36,5	393,1
Summa	429,7	393,1
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Vid årets början	100,0	68,3
Årets förändring	-	31,7
Summa	100,0	100,0

NOT 18. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyreskostnader	0,6	0,3	0,6	0,5
Övrigt	3,6	4,2	0,5	0,9
Summa	4,2	4,5	1,1	1,4

NOT 19. LIKVIDA MEDEL

I kassa och bank i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande med förfallodag kortare än tre månader efter anskaffning.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	117,6	150,2	31,5	89,3
Summa	117,6	150,2	31,5	89,3

NOT 20. EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling		Antal aktier		Aktiekapital, SEK		Kvotvärde, SEK
År	Transaktion	Ökning	Totalt	Ökning	Totalt	
2014	Bolaget bildas	50 000	50 000	50 000	50 000	1,00
2015	Nyemission, kontant	170 000	220 000	170 000	220 000	1,00
2016	Nyemission, kontant	127 500	347 500	127 500	347 500	1,00
2017	Nyemission, kontant	168 247	515 747	168 247	515 747	1,00
2018	Nyemission, kontant	275 000	790 747	275 000	790 747	1,00
2019	Nyemission, kvittning	247 417	1 038 164	247 417	1 038 164	1,00
2019	Nyemission, kontant	119 155	1 157 319	119 155	1 157 319	1,00
2019	Nyemission, optionsåterköp	122 283	1 279 602	122 283	1 279 602	1,00
2019	Aktiesplit 1:10	-	12 796 020	-	1 279 602	0,10
2019	Nyemission vid notering	2 128 000	14 924 020	212 800	1 492 402	0,10
2020	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10
2021	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 14.924.020 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Samtliga aktier är av samma aktieslag och medför samma rätt till utdelning samt till andel i bolagets tillgångar och skulder.

NOT 21. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga skulder MSEK	2021	2020	2021	2020
Långfristig upplåning				
Lån till kreditinstitut	313,9	241,0	-	-
Obligationslån	500,0	400,0	500,0	400,0
Kapitaliserade lånekostnader	-5,2	-7,1	-5,2	-7,1
Summa långfristig upplåning netto	808,7	633,9	494,8	392,9
Övriga långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	-	-	100,0	100,0
Summa övriga långfristiga skulder	-	-	100,0	100,0
Summa långfristiga räntebärande skulder	808,7	633,9	594,8	492,9
Kortfristiga skulder MSEK				
Lån till kreditinstitut	315,8	277,2	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	8,1	15,0
Summa kortfristiga räntebärande skulder	315,8	277,2	8,1	15,0
Summa räntebärande skulder	1 124,5	911,1	602,9	507,9
Nominellt värde	1 124,5	911,1	602,9	507,9
Genomsnittlig nominell ränta, procent	4,8	4,2	-	-
Upplupna finansiella poster (se not 22)	10,1	8,2	9,1	7,3
Förändring under året, räntebärande skulder				
Belopp vid årets ingång	911,1	768,2	515,0	68,3
Förändring koncernlån	-	-	-6,9	46,7
Förändring obligationslån	100,0	400,0	99,1	400,0
Uptagna lån från kreditinstitut	325,5	107,6	-	-
Amortering av lån från kreditinstitut	-214,1	-357,6	-	-
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
- Kapitaliserade lånekostnader	1,9	-7,1	-	-
Belopp vid årets utgång	1 124,4	911,1	607,2	515,0

Definitionen av räntebärande skulder har ändrats under året för att i likhet med flertalet andra fastighetsbolag nu exkludera leasingskuld.

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	11,5	9,0	-	-
Upplupna räntekostnader	10,1	8,2	9,1	7,3
Lönerelaterade poster	5,9	3,4	3,7	1,9
Övriga interimsposter	3,2	4,7	2,0	3,0
Summa	30,8	25,3	14,7	12,1

NOT 23. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och finansieringsrisk samt kreditrisk. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till bolagets VD och CFO.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är i huvudsak exponerad för ränterisk genom sin lånefinansiering, då kraftiga räntehöjningar skulle ge en negativt finansiell effekt.

Känslighetsanalys och riskhantering

Räntebindningstiden har påverkats av emission av obligationer om 500 MSEK (varav 400 MSEK emitterades 2020) med förfall i oktober 2023. Emissionslikviden användes under 2020 delvis till att återbetala en skuld om 300 MSEK, som skulle förfalla

i september 2021. Per den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 16 månader medan andelen ränteförfall inom 1 månad var 5 procent. En förändring av låneräntan med +/- 1% innebär en resultateffekt om +/- 11 MSEK (9).

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina finansiella åtaganden när de förfaller till betalning. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering för att möta dessa åtaganden och fullfölja sina expansionsplaner. Orsaken kan vara bankers eller aktieägares ovilja eller oförmåga att bidra med mer lån respektive eget kapital.

Känslighetsanalys och riskhantering

Koncernen strävar efter att ha flera kreditgivare och lån med balanserade löptider. Lånens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick till 1,6 år. Koncernen har rullande 18 månaders likviditetsplanering som uppdateras varje kvartal och används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen.

Förfallostruktur 2021-12-31, räntebärande skulder, MSEK

Koncernen	Kapital	Ränta	Totalt	Andel, %
2022	315,8	48,4	364,3	30
2023	588,8	44,8	633,5	52
2024	219,8	3,6	223,4	18
Summa	1 124,4	96,8	1 221,2	100

Förfallostruktur, leasingskuld, MSEK	Kapital	Ränta	Totalt	Andel, %
2022	2,4	0,5	2,9	17
2023	2,1	0,4	2,5	15
2024	1,7	0,3	2,0	12
2025	0,8	0,3	1,1	7
2026	0,5	0,3	0,8	5
2027 - eller senare	6,0	1,4	7,5	44
Summa	13,6	3,2	16,8	100

Utöver de finansiella skulderna enligt ovanstående tabell innehar koncernen tomrättsavtal vars årliga tomrättsavgäld summerar till 0,2 MSEK. Dessa tomrättsavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Låneavtalen innehåller vissa definierade nyckeltal (kovenanter) som måste uppfyllas för att undvika förtida inlösen. Under 2021 har 24Storage uppfyllt lånevillkoren.

Per den 31 december 2021 uppgick koncernens likvida medel till 117,6 MSEK (150,2). Koncernen har härutöver outnyttjade kreditfaciliteter och lånelöften om 3,8 MSEK (39,7). Utöver detta finns ett ej utnyttjat ramverk för bolagets obligationslån på 300 MSEK (400). För lånens förfallostruktur, se tabell ovan.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullgöra sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar.

Känslighetsanalys och riskhantering

Koncernens finanspolicy reglerar att koncernens överskottslikviditet skall placeras på säkert sätt, i valda seniora banker eller av staten garanterade värdepapper. Kreditrisker avseende kundfordringar är liten då koncernen har 8 000 kunder, varav de 10 största motsvarar en procent av totala intäkterna. Den genomsnittliga kunden betalar cirka 1 TSEK per månad (inklusive försäkringar). Betalning sker i förskott, vilket ytterligare minskar risken. I de fall där kunderna inte betalar har koncernen automatiserade påminnelse- och hävningsprocesser.

Koncernens gör regelbundet en åldersanalys av förfallna kundfordringar för reservering av kundförluster. Under året uppgick återföring av reserverade kundförluster till 0,6 MSEK (0,6) och konstaterade kundförluster till 2,1 MSEK (0,6).

Åldersfördelning kundfordringar, MSEK	Koncernen	
	2021	2020
-30 dagar	4,9	4,1
31-60 dagar	0,5	0,0
61-90 dagar	0,1	0,3
91 dagar-	1,9	1,9
Summa	7,5	6,3
Kreditförlustreserv	-1,7	-2,1
Kundfordringar netto	5,7	4,2

Kreditförlustreserv koncernen, MSEK	Koncernen	
	2021	2020
Ingående balans	-2,1	-1,5
Årets förändring av kreditförlustreserv	0,3	-0,6
Utgående balans	-1,7	-2,1
Årets konstaterade kundförluster	2,1	0,6

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	686,0	581,6	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	11,2	33,6	21,1	21,1
Summa	697,2	615,2	21,1	21,1
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden till förmån för dotterföretag	-	-	629,7	518,2
Summa	-	-	629,7	518,2

NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets utgörs av moderföretaget 24Storage AB och dess 35 dotterföretag, se not 26, samt koncernens nyckelpersoner i ledande ställning och deras familjer. Med nyckelpersoner i ledande ställning avses styrelsemedlemmar samt koncernens ledningsgrupp.

Försäljning och inköp av varor och tjänster inom koncernen sker alltid på marknadsmässiga villkor, se not 2.

Vad gäller styrelsens, verkställande direktörens och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner hänvisas till not 4.

NOT 26. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Namn	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
24Storage Sverige AB	556543-1326	Stockholm	100	21,1	21,1
24Storage Service AB	559014-3763	Stockholm	100	238,1	238,1
24Storage Systems & Brands AB	559014-3755	Stockholm	100	13,9	14,0
Summa				273,2	273,2

Bokfört värde, andelar i koncernföretag, MSEK, Moderbolaget

	2021	2020
Ingående balans	273,2	193,2
Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag	-	80,0
Summa	273,2	273,2

Nettoinvesteringen i dotterbolag uppgår - MSEK (80,0).

			Andel, %	
Indirekta innehav i dotterföretag			2021	2020
Dotterföretag ägda av 24Storage Service AB				
24Storage Service 2 AB	559139-9836	Stockholm	100	100
24Storage Service 3 AB	559203-6684	Stockholm	100	100
24Storage Service 4 AB	559287-8325	Stockholm	100	100
24Storage Property Kungsholmen AB	556709-3041	Stockholm	100	100
24Storage Property Alvik AB	559087-8145	Stockholm	100	100
24Storage Property Kallhäll AB	559015-3507	Stockholm	100	100
24Storage Property Vallentuna AB	559096-6197	Stockholm	100	100
24Storage Property Lundavägen AB	556866-2927	Stockholm	100	100
24Storage Property Eskilstuna AB	559083-7109	Stockholm	100	100
24Storage Property Orminge AB	559041-4230	Stockholm	100	100
24Storage Property Brinkvägen AB	559058-9486	Stockholm	100	100
24Storage Property Dalvägen AB	559058-9494	Stockholm	100	100
24Storage Property Borås AB	556778-5752	Stockholm	100	100
24Storage Property Kungsbacka AB	556245-7688	Stockholm	100	100
24Storage Property Uddevalla AB	556722-3945	Stockholm	100	100
24Storage Property Tyresö AB	559052-5183	Stockholm	100	100
24Storage Property Sundbyberg AB	556899-0260	Stockholm	100	100
Dotterföretag ägda av 24Storage Service 2 AB				
24Storage Property Farsta AB	559208-5368	Stockholm	100	100
24Storage Property Mölndal AB	556972-3405	Stockholm	100	100
24Storage Property Minilager AB	556519-4676	Stockholm	100	100
24Storage Property Fyrislund AB	559137-7535	Stockholm	100	100
24Storage Property Lokal AB	559139-9844	Stockholm	100	100
24Storage Property Lagringen AB	559136-6173	Stockholm	100	100
24Storage Property Täby AB	559129-3294	Stockholm	100	100
24Storage Property Hyllie AB	556926-9375	Stockholm	100	100
24Storage Property Lärkrådet AB	559147-5628	Stockholm	100	100
Dotterföretag ägda av 24Storage Service 3 AB				
24Storage Property Insekten KB ¹⁾	969641-4573	Stockholm	100	100
24Storage Property Export KB ¹⁾	916832-0613	Stockholm	100	100
24Storage Property Handen KB ¹⁾	916634-4441	Stockholm	100	100
Dotterföretag ägda av 24Storage Service 4 AB				
24Storage Property Västerås AB	559232-4395	Stockholm	100	100
24Storage Property Högsbo AB	559003-0382	Stockholm	100	-

¹⁾ Komplementär är 24Storage Service 2 AB.

NOT 27. VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Koncernen, MSEK	2021	2020
Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	1,1	3,6
Kundfordringar	5,7	4,2
Övriga fordringar	20,4	9,0
Likvida medel	117,6	150,2
Summa	144,8	167,0
Räntebärande skulder	1 124,4	911,1
Leverantörsskulder	13,8	12,2
Övriga skulder	1,7	2,1
Summa	1 139,9	932,5

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna och skulderna skiljer sig icke väsentligt från redovisat värde. Gällande aktuell marknadsränta på räntebärande skulder, skiljer de sig inte nämnvärt från gällande ränta på lånen varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. För långfristiga obligationer gäller att verkligt värde

inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Övriga finansiella instrument är korta och/eller oväsentliga.

NOT 28. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Enligt beslut av Nasdaq Stockholm AB, efter ansökan av styrelsen för 24Storage AB, avnoterades aktierna i 24Storage AB från Nasdaq First North Growth Market den 10 januari 2022. Sista dagen för handel var den 7 januari 2022.

En ny styrelse valdes på extra bolagsstämma den 11 januari 2022. Ny CFO, Henrik Backman, har under första kvartalet tillträtt sin tjänst.

En ny anläggning i Högsbo, Göteborg öppnade den 15 mars 2022 med en uthyrningsbar yta på cirka 4 810 kvadratmeter och 791 förråd.

Byggnationen av en ny förrådsanläggning i Farsta inleddes under mars 2022. Anläggningen kommer att omfatta drygt 4 450 kvadratmeter uthyrningsbar yta och fler än 700 förråd för privatpersoner och företag. Öppning beräknas ske kring årsskiftet 2022/2023.

24Storage följer utvecklingen avseende konflikten i Ukraina och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att 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 i pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial, exempelvis stål- och trävaror.

NOT 29. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret. Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i uthyrningsgrader, prisnivå, kostnadsnivå, räntenivå och de finansiella förutsättningarna för koncernen.

Värdering av fastigheter

Balansräkningen domineras av fastigheter samt eget kapital och finansiering. Risken i fastigheternas värde är främst beroende av utvecklingen av kassaflöde för self storage-anläggningarna men även de allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var anläggningarna finns har också betydelse för anläggningarnas specifika diskonteringsparametrar.

Värdering av uppskjuten skattefordran

Även värderingen av redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag är förknippad med uppskattning och bedömningar. Per 31 december 2021 redovisade koncernen 59,0 MSEK (49,8), se not 10, som uppskjuten skattefordran baserat på en bästa bedömning om framtida skattemässiga vinster i koncernen.

Aktiverade utvecklingsutgifter

Vid årsskiftet fanns i koncernen aktiverade utvecklingsutgifter om 6,5 MSEK (11,8). Vid bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. Koncernen har funnit att rimliga förändringar av antaganden inte ger upphov till någon nedskrivning per 31 december 2021.

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget har en finansiell risk i värdering av andelar i koncernföretag. Samtliga andelar i koncernföretag har omvärderats per 31 december 2021 och nödvändiga värdejusteringar har skett.

De finansiella riskerna avser främst likviditets-, kredit-, och ränterisk, se not 23.

NOT 30. UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

24Storage AB (publ), 556996-8141, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är sedan 10 december 2019 noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities och ABG Sundal Collier är likviditetsgarant. Den 10 januari 2022 avnoterades aktierna i 24Storage AB från Nasdaq First North Growth Market.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsmoment som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 april 2022

Jasper Gilbey
Styrelseordförande

Oskar Maltesen
Styrelseledamot

Johan Åström
Styrelseledamot

Fredrik Sandelin
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 maj 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I 24STORAGE AB, ORG.NR 556996-8141

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för 24Storage AB för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33-35. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-75 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33-35. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
VÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	
Koncernens huvudtillgång är förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår per 31 december 2021 till 2 027 mkr vilket utgör cirka 92 procent av koncernens totala tillgångar.	Vi har utvärderat och granskat värderingsmetodik genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
Hela beståndet värderas externt genom en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för bolagets externa redovisning.	Vi har gjort genomgång och utvärderat underliggande metodik för värdering, kalkyler och antaganden beaktat marknadsutvecklingen och de lokala förutsättningarna för ett urval av fastigheter.
Värderingar bygger på subjektiva bedömningar och antagande vilket leder till en ökad finansiell risk. Eventuella felaktigheter i antaganden och bedömningar får stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har kontrollerat att de förändringar i antaganden avseende direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser är rimliga mot vår förståelse av fastighetsmarknadens utvecklingen och hur koncernens anläggningar tidigare har presterat.
	Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar som bolaget lämnar i årsredovisningen avseende förvaltningsfastigheter.
	Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller

misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 24Storage AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till 24Storage ABs revisor av bolagsstämman den 24 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2021.

Stockholm den 28 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp

Auktoriserad revisor

ÅRSSTÄMMAN 2022

Styrelsen förslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021. 24Storage årsstämma hålls den 24 maj 2022 endast genom förhandsröstning (poströstning). På bolagets webbplats 24storage.se/investerare kommer all dokumentation inför stämman att finnas tillgänglig.

FINANSIELL KALENDER

Rapport för första kvartalet 2022	5 maj 2022
Årsstämma 2022	24 maj 2022
Delårsrapport andra kvartalet 2022	15 juli 2022
Delårsrapport tredje kvartalet 2022	3 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på 24storage.se/investerare.

KONTAKT

E-post: ir@24storage.se

Besöksadress: Lindhagensgatan 126, Stockholm

Postadress: 24Storage AB, Box 30134, SE-104 25 Stockholm

Webbplats: 24storage.se/investerare

Produktion: PRIR AB

Grafisk design: JOS AB

Tryck: Digaloo

Foto: Mattias Lindbäck, Åke Gunnarsson, Fredrik Stål,
Sean Babayev, Stefan Nikolic, Olena Yakobchuk, Fizkes, Nikada

