



Q4 2021

Bokslutskommuniké JANUARI - 31 DECEMBER 2021

RAPPORT FÖR FJÄRDE KVARTALET 2021 OCH JANUARI – DECEMBER 2021

FJÄRDE KVARTALET 2021

- Nettoomsättningen steg med 27,5 procent till 29,2 MSEK (22,9).
- Bruttoresultatet ökade med 109 procent till 11,7 MSEK (5,6). Bruttomarginalen förbättrades till 40,1 procent (24,3)
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -18,5 MSEK (-5,9). Rörelseresultatet belastas av en engångskostnad uppgående till -23,5 MSEK (-) hänförlig till kostnader som uppkommit i samband med transaktionen när bolaget såldes till T-C Storage BidCo AB.
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 412,2 MSEK (53,7). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton.
- Resultat efter skatt uppgick till 298,0 MSEK (26,5).
- Anläggningen i Mölndal öppnade.
- Den 3 december förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America genom T-C Storage BidCo AB 92,4 procent av aktierna i 24Storage för 76 SEK per aktie. Vid årets slut ägde T-C Storage BidCo 97,2 procent av aktierna. Avnotering av aktien på Nasdaq Stockholm skedde i början av 2022.
- I december avyttrades anläggningen i Eskilstuna.

Koncernens nyckeltal	Q4		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning, MSEK	29,2	22,9	106,4	86,4
Bruttomarginal, procent	40,1	24,3	36,3	27,6
Fastighetsvärde, MSEK	2 027	1 341	2 027	1 341
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	69 681	61 042	69 681	61 042
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 019	2 028	2 066	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	70,3	68,4	70,3	68,4
Belåningsgrad, procent	49,7	57,3	49,7	57,3
Soliditet, procent	38,9	33,2	38,9	33,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	69,74	40,90	69,74	40,90

FINANSIELL UTVECKLING - FJÄRDE KVARTALET 2021

Utveckling under kvartalet

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

Under kvartalet öppnade anläggningen i Mölndal och anläggningen i Eskilstuna avyttrades. Uthyrningen ökade med 35 förråd och 478 kvadratmeter, trots att anläggningen i Eskilstuna avyttrats.

Uthyrningsgraden är fortsatt stark och uppgick till 70,3 procent (68,4) trots att bolaget expanderat och adderat ny uthyrningsbar yta genom de nyöppnade anläggningarna i Mölndal, Uppsala, Vällingby och Västerås som endast hunnit få begränsat antal kunder. En lägre uthyrningsgrad initialt är en naturlig och kortsiktig konsekvens av bolagets tillväxtstrategi.

Den genomsnittliga hyresintäkten sjönk marginellt till 2 019 SEK (2 028) per kvadratmeter under kvartalet beroende bland annat på välkomstkampanjer och nyöppning av Mölndal. Rabatterna går ned i takt med att andelen nya kunder minskar som en effekt av att anläggningarna når en högre mognadsgrad.

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

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

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 27,5 procent till 29,2 MSEK (22,9). Driftkostnaderna ökade samtidigt med endast 0,9 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 11,7 MSEK (5,6).

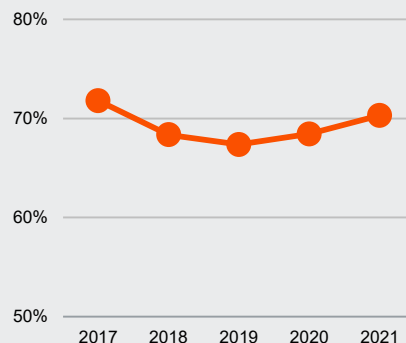
Administrationskostnaderna uppgick till -30,2 MSEK (-11,5). I administrationskostnader ingår kostnader uppgående till -23,5 MSEK (-) som uppkommit i samband med transaktionen då bolaget såldes till T-C Storage BidCo, avskrivningar med -2,5 MSEK (-2,6), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem samt aktiverade kostnader om 6,3 MSEK (1,4), som framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -18,5 MSEK (-5,9). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 412,2 MSEK (53,7). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 393,7 MSEK (47,8).

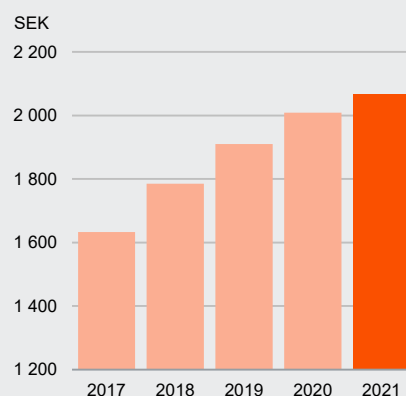
Finansnettot uppgick till -15,3 MSEK (-14,0)

Resultatet efter skatt uppgick till 298,0 MSEK (26,5).

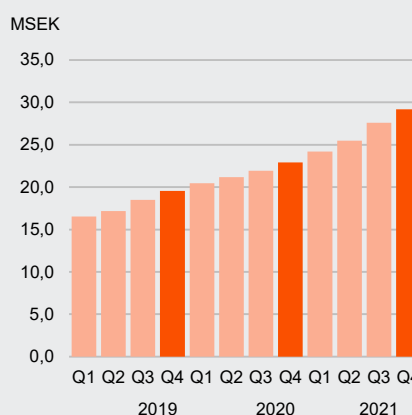
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -56,2 MSEK (56,3), varav kassaflöde från den löpande verksamheten SEK -32,9 M (-10,3).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till SEK -53,9 M (-39,0), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 30,6 MSEK (105,6), varav räntebärande skulder ökade med netto 31,7 MSEK (107,4).

JANUARI - DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen steg med 23,1 procent till 106,4 MSEK (86,4).
- Bruttoresultatet ökade till 38,6 MSEK (23,8) och bruttomarginalen steg till 36,3 procent (27,6), varav för jämförbara anläggningar 37,5 procent (30,4).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -17,8 MSEK (-18,3).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 512,1 MSEK (70,6).
- Resultat efter skatt uppgick till 339,3 MSEK (4,0).
- Den 3 december har Teachers Insurance and Annuity Association of America genom T-C Storage BidCo AB köpt 92,4 procent av aktierna i 24Storage för 76 SEK per aktie. Vid årets slut ägde T-C Storage BidCo 97,2 procent av aktierna.

FINANSIELL UTVECKLING JANUARI – DECEMBER 2021

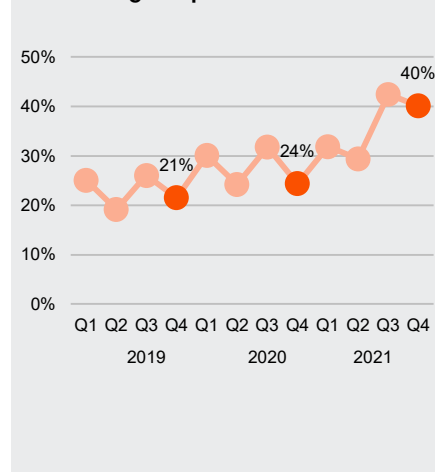
Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 23,1 procent till 106,4 MSEK (86,4). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 8,3 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 38,6 MSEK (23,8) trots högre drift- och underhållskostnader 10,7 MSEK (8,1), se not 4, på grund av en kallare och mer snörik vinter samt högre underhållskostnader än föregående år. Bruttomarginalen förbättrades till 36,3 procent (27,6).

Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nästa sida) är huvudsakligen en effekt av ökad uthyrningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Bruttoresultatet för jämförbara anläggningar uppgick till 38,6 MSEK (26,0) och bruttomarginalen var 37,5 procent (30,4). Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning och en lägre total uthyrningsgrad.

Administrationskostnaderna uppgick till -56,4 MSEK (-42,1). I administrationskostnader ingår kostnader uppgående till -23,5 MSEK (-) som uppkommit i samband med transaktionen då bolaget såldes till T-C Storage BidCo, avskrivningar med -10,6 MSEK (-11,2) och aktiverade kostnader om 18,0 MSEK (12,4), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Bruttomarginal per kvartal



Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall Jan-dec 2020	Förändring Jan-dec 2021, jämförbara anläggningar	Utfall Jan-dec 2021, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall Jan-dec 2021
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

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

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -17,8 MSEK (-18,3). Periodens realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 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). Resultatet efter skatt uppgick till 339,3 MSEK (4,0).

Orealiserad värdeförändring fastigheter

+512 MSEK

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -54,7 MSEK (-40,9). Under året genomfördes två obligationsemissioner om totalt ytterligare 100 MSEK (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

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -100,2 MSEK (-7,4). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och realiserade värdeförändringar (se not 9).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -32,6 MSEK (-39,1), varav kassaflöde från den löpande verksamheten SEK -59,6 M (-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).

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 195,6 MSEK (1 547,8).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 047,3 MSEK (1 372,1). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 027,2 MSEK (1 341,4), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 39,8 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 26 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 20, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde

förvaltningsfastigheter, MSEK

	31 dec 2021	31 dec 2020
Vid periodens ingång	1 341,4	1 141,5
Periodens förvärv	54,8	35,2
Periodens avyttring	-21,3	-
Investeringar i byggprojekt mm	142,4	94,5
Hyrda förvaltningsfastigheter:		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	2,3
Avskrivning	-2,1	-3,0
Orealiserade värdeförändringar	512,1	70,6
Omklassificering	-	0,2
Vid periodens utgång	2 027,2	1 341,4

Immateriella tillgångar uppgick till 9,6 MSEK (14,9), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 1,1 MSEK (3,8) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 8,3 MSEK (8,5).

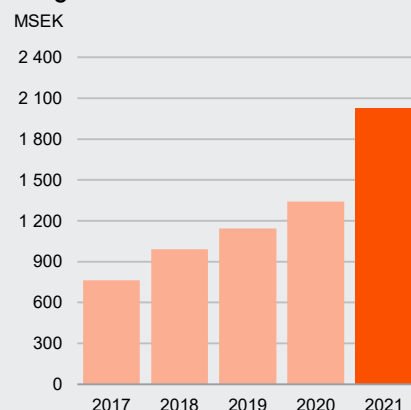
Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 124,4 MSEK (918,2) varav obligationslån uppgick till 494 MSEK (400). Under året genomfördes obligationsemissioner om ytterligare 100 MSEK (nominellt belopp) inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 117,6 MSEK (150,2). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 006,8 MSEK (768,0) och belåningsgraden till 49,7 procent (57,3).

Eget kapital och soliditet

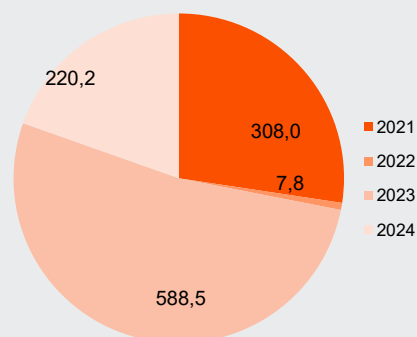
Koncernens egna kapital uppgick till 853,1 MSEK (513,8), innebärande en soliditet om 38,9 procent (33,2).

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder

MSEK



MODERBOLAG

Moderbolaget 24Storage AB är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd.

Nettoomsättningen under fjärde kvartalet uppgick 7,2 MSEK (2,3) och avsåg främst interna tjänster. Rörelseresultatet belastas av en engångskostnad uppgående till -23,5 MSEK (-) hänförlig till kostnader som uppkommit i samband med transaktionen när bolaget såldes till T-C Storage BidCo AB. Resultatet efter skatt uppgick till 7,8 MSEK (15,8). Nettoomsättningen för helåret januari till december uppgick till 21,7 MSEK (15,9) och resultat efter skatt uppgick till -18,6 MSEK (-3,8).

PERSONAL

Medelantalet anställda under 2021 uppgick till 33 heltidsanställda (33), varav 11 (12) i moderbolaget.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

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

En ny styrelse valdes på extra bolagsstämma den 11 januari.

Ny CFO, Henrik Backman, har under första kvartalet tillträtt sin tjänst.

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEN

24Storage-aktien har sedan 10 december 2019 varit noterad på Nasdaq First North Growth Market. Den 3 december förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America 92,4 procent av aktierna genom T-C Storage BidCo AB. Aktiekursen vid årets utgång var 76,00 SEK (41,60) och det totala börsvärdet uppgick till 1 134 MSEK (621).

Vid årets utgång uppgick det totala antalet aktier till 14 924 020 (14 924 020). Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst.

ÖVRIG INFORMATION

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar risker relaterade till uthyrningsgrad och prisnivå, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen samt not till årsredovisningen för 2020.

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2021

April 2022

Delårsrapport 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

KONTAKT

Fredrik Sandelin, VD

+46 730 68 36 58

fredrik.sandelin@24storage.com

Henrik Backman, CFO

+46 707 97 87 98

henrik.backman@24storage.com

Postadress

24Storage AB

Box 30134

SE-104 25 Stockholm

Styrelsens säte

Stockholm, organisationsnummer

556996-8141

Webbplats:

24storage.se/investerare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	3	29,2	22,9	106,4	86,4
Driftkostnader	4	-17,5	-17,3	-67,8	-62,6
Bruttoresultat		11,7	5,6	38,6	23,8
Bruttomarginal, procent		40,1	24,3	36,3	27,6
Administrationskostnader	4	-30,2	-11,5	-56,4	-42,1
Rörelseresultat före värdeförändring		-18,5	-5,9	-17,8	-18,3
Värdeförändring på fastigheter		412,2	53,7	512,1	70,6
Rörelseresultat		393,7	47,8	494,3	52,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15,3	-14,0	-54,8	-41,0
Finansnetto		-15,3	-14,0	-54,7	-40,9
Resultat före skatt		378,4	33,8	439,5	11,4
Skatt	9	-80,4	-7,3	-100,2	-7,4
Periodens resultat		298,0	26,5	339,3	4,0
Övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat		298,0	26,5	339,3	4,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		9,6	14,9
Nyttjanderättstillgångar		1,1	3,8
Materiella anläggningstillgångar		8,3	8,5
Förvaltningsfastigheter		2 027,2	1 341,4
Långfristiga fordringar		1,1	3,6
Summa anläggningstillgångar		2 047,3	1 372,1
Omsättningstillgångar			
Varulager		0,4	0,5
Kundfordringar		5,7	4,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4,2	11,6
Övriga kortfristiga fordringar		20,4	9,0
Likvida medel		117,6	150,2
Summa omsättningstillgångar		148,3	175,6
Summa tillgångar		2 195,6	1 547,8
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		370,6	31,3
Summa eget kapital		853,1	513,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11	808,7	641,0
Leasingskulder		18,1	20,9
Avsättningar för pensioner		0,2	0,1
Uppskjutna skatteskulder	10	150,4	50,2
Summa långfristiga skulder		977,4	712,2
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11	315,8	277,2
Leasingskulder		3,1	5,0
Leverantörsskulder		13,8	12,2
Övriga kortfristiga skulder		1,7	2,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30,8	25,3
Summa kortfristiga skulder		365,1	321,8
Summa skulder		1 342,5	1 033,9
Summa eget kapital och skulder		2 195,6	1 547,8

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Eget kapital vid periodens början	513,8	509,7
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner	-	0,2
Periodens resultat och totalresultat	339,3	4,0
Eget kapital vid periodens slut	853,1	513,8

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		378,4	33,8	439,5	11,4
Återläggning av avskrivningar		3,6	4,3	15,2	17,3
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-412,2	-53,7	-512,1	-70,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,7	1,6	2,9	1,6
Betald inkomstskatt		0,0	-0,4	-0,1	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-29,4	-14,3	-54,5	-40,7
Förändring varulager		0,1	-0,1	0,1	-0,1
Förändring rörelsefordringar		-3,2	1,2	-12,6	-3,8
Förändring rörelseskulder		-0,3	3,0	7,4	-6,0
Summa förändring rörelsekapital		-3,5	4,0	-5,1	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32,9	-10,3	-59,6	-50,7
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-24,1	-10,1	-51,6	-32,9
Investering i fastigheter		-37,2	-29,9	-142,3	-94,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-3,1	-0,1	-3,1	-0,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,9	1,0	-1,9	-1,8
Avyttring av fastigheter	6	11,3	-	11,3	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-0,0	0,0	-0,5	-3,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53,9	-39,0	-188,2	-132,7
Finansieringsverksamheten					
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-	-	-0,0	0,2
Upptagna lån		95,7	420,4	424,7	507,6
Amortering av lån		-64,0	-313,0	-204,8	-357,6
Amortering leasingskuld		-1,1	-1,8	-4,7	-5,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30,6	105,6	215,2	144,3
Periodens kassaflöde		-56,2	56,3	-32,6	-39,1
Likvida medel vid periodens början		173,8	94,0	150,2	189,3
Likvida medel vid periodens slut		117,6	150,2	117,6	150,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q4		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning		7,2	2,3	21,7	15,9
Rörelsekostnader		-33,5	-10,0	-61,4	-41,8
Rörelseresultat		-26,2	-7,7	-39,7	-26,0
Resultat från andelar i koncernföretag		39,6	25,7	39,6	25,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,2	7,3	23,9	7,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11,7	-9,6	-42,3	-10,8
Finansnetto		34,1	23,4	21,1	22,2
Resultat före skatt		7,8	15,8	-18,6	-3,8
Skatt		-0,0	-	-0,0	0,0
Periodens resultat ¹		7,8	15,8	-18,6	-3,8

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		0,0	0,2
Pågående nyanläggningar och projekt		21,0	23,0
Andelar i koncernföretag		273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		429,7	393,1
Långfristiga fordringar		1,1	0,5
Uppskjuten skattefordran		0,0	-
Summa anläggningstillgångar		725,0	690,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		225,8	120,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1,1	8,5
Övriga kortfristiga fordringar		1,0	0,2
Likvida medel		31,5	89,3
Summa omsättningstillgångar		259,3	218,4
Summa tillgångar		984,3	908,4
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5
Överkursfond		361,8	365,6
Periodens resultat		-18,6	-3,8
Summa fritt eget kapital		343,2	361,8
Summa eget kapital		344,7	363,3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		494,8	400,0
Skulder till koncernföretag		100,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,2	0,1
Summa långfristiga skulder		595,0	500,1
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9,2	8,3
Skulder till koncernföretag		8,1	15,0
Övriga kortfristiga skulder		12,5	9,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14,7	12,1
Summa kortfristiga skulder		44,5	45,0
Summa skulder		639,6	545,1
Summa eget kapital och skulder		984,3	908,4

NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

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

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

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

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

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

Nya IFRS-standarder och tolkningar

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

NOT 2. Uppskattningar och bedömningar

En detaljerad redogörelse för väsentliga uppskattningar och bedömningar återfinns i årsredovisningen för 2020, not 30.

NOT 3. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen, MSEK	Q4		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Self storage-intäkter	24,6	20,8	94,3	77,5
Self storage-relaterade intäkter	4,2	1,8	10,6	6,9
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,3	1,4	2,0
Total nettoomsättning	29,2	22,9	106,4	86,4

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

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

NOT 4. Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen, MSEK	Q4 2021			Q4 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	3,0	-	3,0	2,7	-	2,7
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,6	-	0,6
Övriga externa kostnader ¹	7,2	7,9	15,2	7,6	7,7	15,2
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,8	-0,6	-1,4	-1,0	-0,8	-1,8
Fördelning av kostnader internt ²	3,0	-3,0	-	2,6	-2,6	-
Kostnader av engångskaraktär ³	-	23,5	23,5	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-6,3	-6,3	-	-1,4	-1,4
Externa kostnader	13,2	21,5	34,7	12,4	2,9	15,3
Personalkostnader	3,2	6,2	9,4	3,2	5,9	9,1
Avskrivningar	0,5	2,0	2,5	0,7	1,8	2,5
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,6	1,2	1,0	0,8	1,8
Avskrivningar	1,1	2,5	3,7	1,7	2,6	4,3
Summa	17,5	30,2	47,7	17,3	11,5	28,8

Koncernen, MSEK	Jan-dec 2021			Jan-dec 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	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	61,9
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-3,0	-2,7	-5,7	-3,9	-2,8	-6,8
Fördelning av kostnader internt 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	7,9	53,1
Personalkostnader	12,3	23,8	36,1	11,4	22,9	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 till exempel fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

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

NOT 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter

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

NOT 6. Avyttring av förvaltningsfastigheter

Koncernen, MSEK	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Avyttring av förvaltningsfastigheter/bolag	-21,3	-
Avyttrade övriga tillgångar	-0,1	-
Köpeskilling	-21,4	-
Erhållen köpeskilling	21,4	-
Avgår handpenning	-0,6	-
Övrigt	-0,1	-
Avgår banklån lösta vid förvärvet	-9,4	-
Påverkan likvida medel	11,3	-

NOT 7. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter, såväl anläggningar i drift som pågående byggprojekt, har värderats till verkligt värde baserat på extern värdering av oberoende sakkunniga värderingsinstitut per 31 december 2021.

NOT 8. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats. Interndebiteringen har skett på marknadsmässiga villkor. Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

NOT 9. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q4		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad	0,0	-0,4	0,0	-0,4
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-80,5	-7,0	-100,2	-7,1
Summa	-80,4	-7,3	-100,2	-7,4

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Koncernen, MSEK	31 dec 2021	31 dec 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

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld ¹

Koncernen, MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Lån från kreditinstitut, långfristiga	313,9	241,0
Obligationslån, långfristiga	494,8	400,0
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	315,8	277,2
Summa räntebärande skulder	1 124,4	918,2
Avgår likvida medel	-117,6	-150,2
Summa nettolåneskuld	1 006,8	768,0
Bokfört värde fastigheter	2 027,2	1 341,4
Belåningsgrad, procent	49,7	57,3

¹ Definitionen av räntebärande skulder har ändrats under året för att i likhet med flertalet andra fastighetsbolag nu exkludera leasingskuld.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q4		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
IFRS-nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	29,2	22,9	106,4	86,4
Periodens resultat, MSEK	298,0	26,5	339,3	4,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK	19,97	1,78	22,74	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	19,11	1,70	21,76	0,25
Alternativa nyckeltal				
Bruttoresultat, MSEK	11,7	5,6	38,6	23,8
Bruttomarginal, procent	40,1	24,3	36,3	27,6
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	412,2	53,7	512,1	70,6
Rörelseresultat, MSEK	393,7	47,8	494,3	52,3
Eget kapital, MSEK	853,1	513,8	853,1	513,8
Eget kapital per aktie, SEK	57,17	34,43	57,17	34,43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	69,74	40,90	69,74	40,90
Nettolåneskuld, MSEK	1 006,8	768,0	1 006,8	768,0
Balansomslutning, MSEK	2 195,6	1 547,8	2 195,6	1 547,8
Soliditet, procent	38,9	33,2	38,9	33,2
Belåningsgrad, procent	49,7	57,3	49,7	57,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-32,9	-10,3	-59,6	-50,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-2,21	-0,69	-3,99	-3,40
Operationella nyckeltal				
Fastighetsvärde, MSEK	2 027,2	1 341,4	2 027,2	1 341,4
Antal anläggningar i drift	26	24	26	24
Antal förråd	12 602	11 232	12 602	11 232
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	69 681	61 042	69 681	61 042
Hyresintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 446	1 421	1 461	1 396
Hyresintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 019	2 028	2 066	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	70,3	68,4	70,3	68,4
Uthyrningsgrad (antal), procent	68,6	68,3	68,6	68,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	69,2	67,4	69,2	67,4
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	26 505	19 440	26 505	19 440
Anställda				
Medelantal anställda	33	33	33	33
Antal aktier				
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ¹	15 592 312	15 595 612	15 592 312	15 595 612
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 592 312	15 595 612	15 594 597	15 589 563

¹ Utestående teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier.

DEFINITIONER

BRUTTO MARGINAL, PROCENT

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

NETTOLÅNESKULD, MSEK

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, SEK

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

BELÅNINGSGRAD, PROCENT

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

HYRESINTÄKT PER UTHYRD KVADRATMETER (REVPAM), SEK

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

UTHYRNINGSGRAD (YTA), PROCENT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, PROCENT

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

BOKFÖRT VÄRDE FÖR ANLÄGGNINGAR I DRIFT PER KVADRATMETER, SEK

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

JÄMFÖRBARA ANLÄGGNINGAR

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

KONCERNENS KVARTALSDATA

MSEK	2021				2020				2019			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Ur resultaträkningen												
Nettoomsättning	29,2	27,6	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2	20,5	19,5	18,5	17,2	16,5
Driftkostnader	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0	-14,3	-15,3	-13,7	-13,9	-12,4
Bruttoresultat	11,7	11,7	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1	6,2	4,2	4,8	3,3	4,1
Bruttomarginal, procent	40	42	29	32	24	32	24	30	21	26	19	25
Ur balansräkningen												
Förvaltningsfastigheter	2 027	1 576	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227	1 191	1 142	1 099	1 054	1 021
Eget kapital	853	555	558	508	514	487	493	502	510	411	301	313
Balansomslutning	2 196	1 796	1 700	1 551	1 548	1 404	1 407	1 407	1 394	1 265	1 194	1 156

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrningsbar yta, kvm
Stockholmsregionen					
Stockholm Spisehällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Äganderätt/tomträtt	504	1 942
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	713	3 570
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf 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	Slottsvägen 14, Brahevägen 3-5	Hysesavtal	405	1 850
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesavtal	123	450
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	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	Äganderätt/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 Lärkträdet 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 ¹	Kungsbacka Hede	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5 ¹	Kungsbacka Varla	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 486
Möln dal Pelargonian 8	Möln dal	Södra Ägatan 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 redovisas från och med 1 januari 2021 som två separata anläggningar.

Anläggningen i Eskilstuna har avyttrats i slutet av året.

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

UNDERTECKNAD

Stockholm den 25 februari 2022

På uppdrag av bolagets styrelse

Fredrik Sandelin

Verkställande direktör

Denna rapport har upprättats i ett svenskt original och en engelsk översättning. Vid variationer mellan de två ska den svenska versionen gälla. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DETTA ÄR 24STORAGE

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

Fastighetsutveckling

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

Ledande aktör i Sverige

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

Tydlig tillväxtstrategi

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

Skalbar affärsmodell

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

Hyr förråd helt enkelt

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

Gasellföretag

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

Förrådsanläggningar

26

Förråd

13 000

Kvm uthyrningsbar yta

70 000

Kunder

7 000