



Q2 2022

Delårsrapport 1 JANUARI – 30 JUNI 2022

RAPPORT FÖR JANUARI – JUNI 2022

ANDRA KVARTALET 2022

- Nettoomsättningen steg med 28 procent till 32,7 MSEK (25,5), tack vare ökad tillväxt för bolagets befintliga anläggningar samt att nya anläggningar öppnades under 2021 och 2022.
- Bruttoresultatet ökade med 80 procent till 13,5 MSEK (7,5). Bruttomarginalen förbättrades till 41 procent (29).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 4,1 MSEK (-2,6).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 142,4 MSEK (80,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 101,1 MSEK (49,7).
- Styrelsen utsåg Stefan Nilsson till ny VD. Stefan Nilsson tillträdde 30 juni 2022.
- I slutet av maj ägde T-C Storage BidCo 100 procent av aktierna.

JANUARI - JUNI 2022

- Nettoomsättningen steg med 27 procent till 63,1 MSEK (49,6).
- Bruttoresultatet ökade till 26,2 MSEK (15,2) och bruttomarginalen steg till 42 procent (31), varav för jämförbara anläggningar 43 procent (34).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 6,4 MSEK (-4,5).

- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 165,3 MSEK (90,3).
- Resultat efter skatt uppgick till 106,1 MSEK (44,0).
- Anläggningen i Högsbo öppnade i mars.

HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- 1 juli 2022 har personalen i 24Storage-koncernen övergått till ett self-storage servicebolag, Nugreen Services AB, som kommer supportera de båda self-storage koncernerna, 24Storage och Green Storage. Tillsammans får self-storage koncernerna, 24Storage och Green Storage, 38 förrådsanläggningar och cirka 100 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Bolagen blir ett av de ledande self-storage servicebolagen och siktar på en nordisk expansion.
- Förutom övergång av personal till Nugreen services AB har också inventarier, personalrelaterade skulder samt deposition överlåtits till marknadsvärde till Nugreen Services AB.

Koncernens nyckeltal	Q2		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning, MSEK	32,7	25,5	63,1	49,6	106,4
Bruttomarginal, procent	41,3	29,4	41,5	30,6	36,3
Fastighetsvärde, MSEK	2 234	1 543	2 234	1 543	2 027
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 491	62 842	74 491	62 842	69 681
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 178	2 069	2 098	2 062	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,7	72,9	72,7	72,9	70,3
Belåningsgrad, procent	47,6	57,2	47,6	57,2	49,7
Soliditet, procent	40,6	32,8	40,6	32,8	38,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	78,89	45,04	78,89	45,04	69,74

FINANSIELL UTVECKLING - ANDRA KVARTALET 2022

Utveckling under kvartalet

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

Uthyrningsgraden uppgick till 72,7 procent (72,9) för kvartalet.

Uthyrningsgraden utvecklades starkt i ljuset av att flera nya anläggningar öppnats under senare delen av 2021 tillsammans med att den nya anläggningen Högsbo öppnade i mitten på mars 2022.

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

Den genomsnittliga hyresintäkten ökade till 2 178 SEK (2 069) per kvadratmeter under kvartalet. Detta trots att den genomsnittliga hyresintäkten har påverkats negativt av att den nya anläggningen i Högsbo öppnade i mitten av mars.

Konflikten i Ukraina har inga märkbara negativa effekter på bolagets verksamhet. 24Storage följer utvecklingen och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan påverka verksamheten på kort och lång sikt. Risker som kan öka som en följd av kriget i Ukraina och om konflikten blir mer utdragen över tid, är förseningar och fördröjningar pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial exempelvis stål- och trävaror.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 28,4 procent till 32,7 MSEK (25,5). Driftkostnaderna ökade samtidigt med endast 6,8 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 13,5 MSEK (7,5).

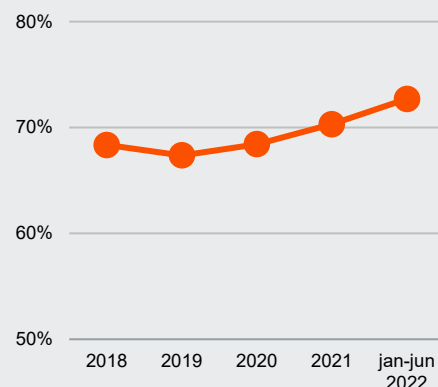
Administrationskostnaderna uppgick till -9,4 MSEK (-10,1). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -1,6 MSEK (-2,6), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem samt aktiverade kostnader om 3,0 MSEK (3,8), som framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4,1 MSEK (-2,6). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 142,4 MSEK (80,2). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 146,5 MSEK (77,6).

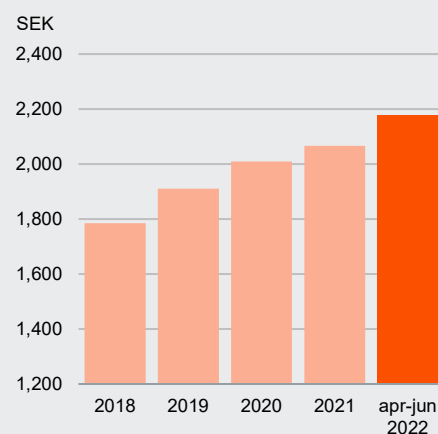
Finansnettot uppgick till -15,4 MSEK (-12,0).

Resultatet efter skatt uppgick till 101,1 MSEK (49,7).

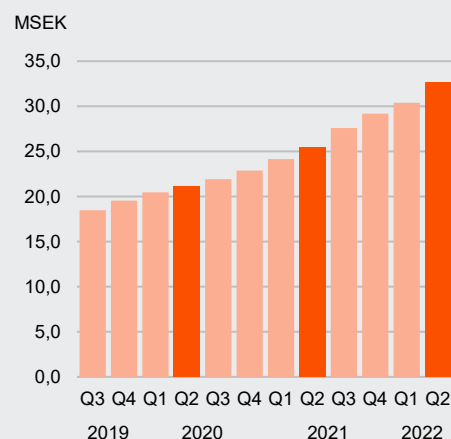
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -30,0 MSEK (-15,9). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 9).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -38,0 MSEK (-0,9), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -17,2 MSEK (10,6).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26,8 MSEK (-77,9), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 6,0 MSEK (66,4), varav räntebärande skulder ökade med netto 6,3 MSEK (67,6).

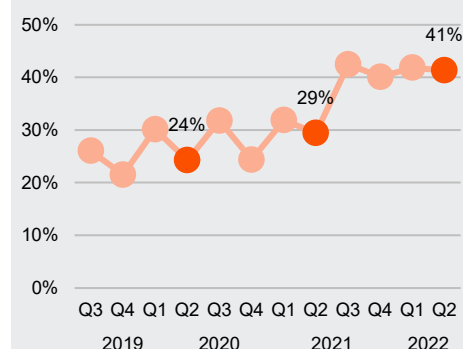
JANUARI - JUNI 2022

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 27,1 procent till 63,1 MSEK (49,6). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 7,1 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 26,2 MSEK (15,2) trots högre drift- och underhållskostnader 6,0 MSEK (5,7), se not 4, samt högre underhållskostnader än föregående år. Bruttomarginalen förbättrades till 41,5 procent (30,6).

Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad uthyrningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Bruttoresultatet för jämförbara anläggningar uppgick till 26,1 MSEK (17,1) och bruttomarginalen var 43,0 procent (34,5). Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning och en lägre total uthyrningsgrad.

Bruttomarginal per kvartal



	Utfall Jan-jun 2021	Förändring Jan-jun 2022, jämförbara anläggningar	Utfall Jan-jun 2022, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall Jan-jun 2022
Förändring bruttoresultat, MSEK						
Nettoomsättning	49,6	11,1	60,7	3,4	-1,1	63,1
Driftkostnader	-34,4	-0,2	-34,6	-3,7	1,4	-36,9
Bruttoresultat	15,2	10,9	26,1	-0,3	0,3	26,2
Bruttomarginal, procent	30,6		43,0			41,5

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

Administrationskostnaderna uppgick till -19,8 MSEK (-19,7). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -4,2 MSEK (-5,5) och aktiverade kostnader om 7,5 MSEK (7,5), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6,4 MSEK (-4,5). Periodens orealiserade värdeförändringar på

fastighetsbeståndet var 165,3 MSEK (90,3). Värdeökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 171,7 MSEK (85,8). Resultat efter skatt uppgick till 106,1 MSEK (44,0).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -30,8 MSEK (-24,5). Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och räntan på obligationslånet. Genomsnittlig låneränta uppgick till 4,9 procent (4,8).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -34,9 MSEK (-17,3). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 8).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -49,6 MSEK (-44,1), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -9,8 MSEK (-2,1). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -46,0 MSEK (-110,1), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 6,2 MSEK (68,1), varav räntebärande skulder ökade med netto 6,3 MSEK (70,6).

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 362,4 MSEK (2 195,6).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 257,8 MSEK (2 047,3). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 234,3 MSEK (2 027,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 40,2 MSEK (39,8). Beståndet utgjordes av 27 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 20, samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde

förvaltningsfastigheter, MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4	1 341,4
Periodens förvärv	-	30,7	54,8
Periodens avyttring	-	-	-21,3
Investeringar i byggprojekt mm	42,9	81,7	142,4
Avskrivning	-1,1	-1,1	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	165,3	90,3	512,1
Vid periodens utgång	2 234,3	1 543,1	2 027,2

Immateriella tillgångar uppgick till 7,5 MSEK (9,6), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 7,1 MSEK (1,1) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 9,7 MSEK (8,3).

Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 132,2 MSEK (1 124,4) varav obligationslån uppgick till 496 MSEK (495). Koncernens likvida medel uppgick till 68,1 MSEK (117,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 064,1 MSEK (1 006,8) och belåningsgraden till 47,6 procent (49,7).

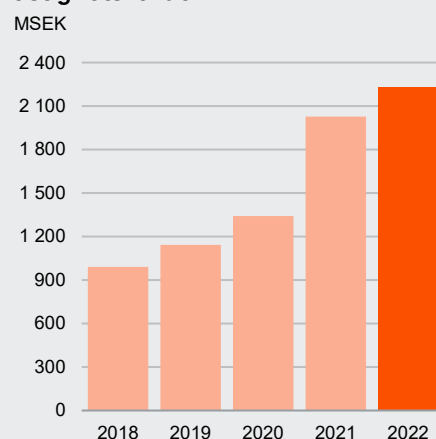
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 959,2 MSEK (853,1), innebärande en soliditet om 40,6 procent (38,9).

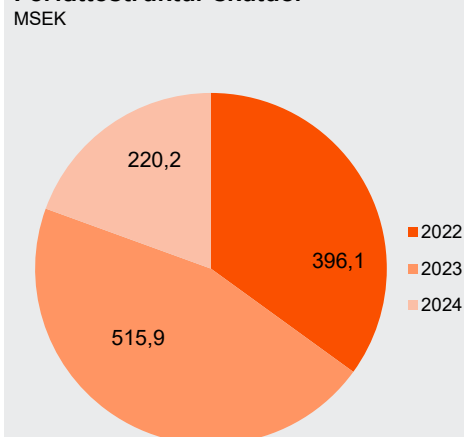
Orealiserad värdeförändring fastigheter

+165 MSEK

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder



MODERBOLAG

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

Nettoomsättningen under andra kvartalet uppgick till 4,2 MSEK (4,6) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -11,2 MSEK (-8,7).

Nettoomsättningen under perioden januari till juni uppgick till 10,1 MSEK (9,4) och resultat efter skatt uppgick till -21,9 MSEK (-18,9).

PERSONAL

Medelantalet anställda under första kvartalet uppgick till 32 heltidsanställda (33), varav 10 (11) i moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

1 juli 2022 har personalen i 24Storagekoncernen övergått till ett nytt Self Storage servicebolag, Nugreen Services AB, som kommer supportera de båda self-storage koncernerna, 24Storage och Green Storage. Tillsammans får koncernerna 24Storage och Green Storage 38 förrådsanläggningar och cirka 100 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Bolagen formar ett av Sveriges ledande self-storage bolag och siktar på en nordisk expansion.

Förutom övergång av personal till Nugreen services AB har också inventarier, personalrelaterade skulder samt deposition överlåtits till marknadsvärde till Nugreen Services AB, se not 12.

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEN

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

Den 30 juni 2022 uppgick det totala antalet aktier till 14 924 020 (14 924 020). Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst.

ÖVRIG INFORMATION

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar risker relaterade till uthyrningsgrad och prisnivå, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker. Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen samt not till årsredovisningen för 2021.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport tredje kvartalet 2022
3 november 2022

Bokslutskommuniké 2022
23 februari 2023

KONTAKT

Stefan Nilsson, VD
+46 709 90 30 64
stefan.nilsson@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	Q2		Jan-jun		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	3	32,7	25,5	63,1	49,6	106,4
Driftkostnader	4	-19,2	-18,0	-36,9	-34,4	-67,8
Bruttoresultat		13,5	7,5	26,2	15,2	38,6
Bruttomarginal, procent		41,3	29,4	41,5	30,6	36,3
Administrationskostnader	4	-9,4	-10,1	-19,8	-19,7	-56,4
Rörelseresultat före värdeförändring		4,1	-2,6	6,4	-4,5	-17,8
Värdeförändring på fastigheter		142,4	80,2	165,3	90,3	512,1
Rörelseresultat		146,5	77,6	171,7	85,8	494,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15,5	-12,0	-30,8	-24,6	-54,8
Finansnetto		-15,4	-12,0	-30,8	-24,5	-54,7
Resultat före skatt		131,1	65,6	141,0	61,3	439,5
Skatt	9	-30,0	-15,9	-34,9	-17,3	-100,2
Periodens resultat		101,1	49,7	106,1	44,0	339,3
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat		101,1	49,7	106,1	44,0	339,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		7,5	11,9	9,6
Nyttjanderättstillgångar		7,1	2,4	1,1
Materiella anläggningstillgångar		8,6	6,9	8,3
Förvaltningsfastigheter		2 234,3	1 543,1	2 027,2
Långfristiga fordringar		0,3	0,6	1,1
Summa anläggningstillgångar		2 257,8	1 564,9	2 047,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		0,7	0,5	0,4
Kundfordringar		10,1	6,2	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23,1	18,8	4,2
Övriga kortfristiga fordringar		1,1	3,4	20,4
Tillgångar som innehas för försäljning		1,5	-	-
Likvida medel		68,1	106,2	117,6
Summa omsättningstillgångar		104,6	135,1	148,3
Summa tillgångar		2 362,4	1 699,9	2 195,6
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		476,7	75,3	370,6
Summa eget kapital		959,2	557,8	853,1
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	733,2	696,6	808,7
Leasingskulder		21,7	18,4	18,1
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2	0,2
Uppskjutna skatteskulder	10	185,1	67,5	150,4
Summa långfristiga skulder		940,3	782,7	977,4
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	399,0	292,2	315,8
Leasingskulder		4,8	5,0	3,1
Leverantörsskulder		11,1	32,4	13,8
Övriga kortfristiga skulder		7,0	2,1	1,7
Skulder som innehas till försäljning		1,6	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39,4	27,7	30,8
Summa kortfristiga skulder		462,9	359,5	365,1
Summa skulder		1 403,2	1 142,1	1 342,5
Summa eget kapital och skulder		2 362,4	1 699,9	2 195,6

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens början	853,1	513,8	513,8
Periodens resultat och totalresultat	106,1	44,0	339,3
Eget kapital vid periodens slut	959,2	557,8	853,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		131,1	65,6	141,0	61,3	439,5
Återläggning av avskrivningar		3,8	3,8	6,6	7,9	15,2
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-142,4	-80,2	-165,3	-90,3	-512,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-1,0	-0,0	-0,5	-	2,9
Betald inkomstskatt		-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital						
		-8,6	-10,9	-18,4	-21,3	-54,5
Förändring varulager		-0,1	-0,0	-0,2	0,1	0,1
Förändring rörelsefordringar		-25,7	4,4	-21,4	-3,6	-12,6
Förändring rörelseskulder		17,2	17,1	30,3	22,7	7,4
Summa förändring rörelsekapital						
		-8,6	21,6	8,6	19,2	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
		-17,2	10,6	-9,8	-2,1	-59,6
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-27,6	-	-27,6	-51,6
Investering i fastigheter		-26,0	-49,7	-42,8	-81,7	-142,3
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,8	-0,1	-3,0	-0,1	-3,1
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,3	-0,5	-0,6	-0,8	-1,9
Avyttring av fastigheter	6	-	-	-	-	11,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0,4	-0,0	0,4	-0,1	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
		-26,8	-77,9	-46,0	-110,1	-188,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		51,7	77,9	129,7	139,6	424,7
Amortering av lån		-45,5	-10,3	-123,5	-69,0	-204,8
Amortering leasingsskuld		-0,3	-1,2	-0,0	-2,4	-4,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
		6,0	66,4	6,2	68,1	215,2
Periodens kassaflöde						
		-38,0	-0,9	-49,6	-44,1	-32,6
Likvida medel vid periodens början		106,1	107,0	117,6	150,2	150,2
Likvida medel vid periodens slut		68,1	106,2	68,1	106,2	117,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning		4,2	4,6	10,1	9,4	21,7
Rörelsekostnader		-10,0	-10,0	-20,9	-20,5	-61,4
Rörelseresultat		-5,8	-5,4	-10,8	-11,1	-39,7
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	39,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,4	5,9	12,7	11,6	23,9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11,7	-9,3	-23,8	-19,3	-42,3
Finansnetto		-5,4	-3,4	-11,1	-7,7	21,1
Resultat före skatt		-11,2	-8,7	-21,9	-18,9	-18,6
Skatt		-	-	-	-	-0,0
Periodens resultat ¹		-11,2	-8,7	-21,9	-18,9	-18,6

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		0,0	0,2	0,0
Pågående nyanläggningar och projekt		31,7	61,4	21,0
Andelar i koncernföretag		282,2	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		429,7	393,1	429,7
Långfristiga fordringar		0,7	0,6	1,1
Uppskjuten skattefordran		-	0,0	-
Summa anläggningstillgångar		744,3	728,4	725,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		196,9	136,5	225,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,9	14,5	1,1
Övriga kortfristiga fordringar		0,0	0,0	1,0
Likvida medel		19,2	58,4	31,5
Summa omsättningstillgångar		228,1	209,4	259,3
Summa tillgångar		972,3	937,9	984,3
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5	1,5
Överkursfond		343,2	365,6	361,8
Balanserade vinstmedel		-	-3,8	-
Periodens resultat		-21,9	-18,9	-18,6
Summa fritt eget kapital		321,3	342,9	343,2
Summa eget kapital		322,8	344,4	344,7
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		496,3	440,3	494,8
Skulder till koncernföretag		109,0	100,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2	0,2
Summa långfristiga skulder		605,6	540,5	595,0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		7,3	28,8	9,2
Skulder till koncernföretag		6,1	7,3	8,1
Övriga kortfristiga skulder		12,7	3,5	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17,8	13,4	14,7
Summa kortfristiga skulder		43,9	52,9	44,5
Summa skulder		649,5	593,4	639,6
Summa eget kapital och skulder		972,3	937,9	984,3

NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

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

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

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 2021, not 29.

NOT 3. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen, MSEK	Q2		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Self storage-intäkter	28,5	23,0	54,9	44,9	94,3
Self storage-relaterade intäkter	3,8	2,1	7,4	4,0	10,6
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,3	0,8	0,7	1,4
Total nettoomsättning	32,7	25,5	63,1	49,6	106,4

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

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

NOT 4. Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen, MSEK	Q2 2022			Q2 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	2,8	-	2,8	2,4	-	2,4
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	8,5	9,8	18,3	8,4	8,0	16,5
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,8	-0,5	-1,3	-0,7	-0,7	-1,5
Fördelning av kostnader internt ²	3,4	-3,4	-	2,7	-2,7	-
Kostnader av engångskaraktär ³	-	0,0	0,0	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-3,0	-3,0	-	-3,8	-3,8
Externa kostnader	14,6	3,0	17,5	13,5	0,9	14,3
Personalkostnader	3,3	4,8	8,1	3,3	6,6	10,0
Avskrivningar	0,7	1,2	1,8	0,6	1,9	2,6
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,4	1,0	0,6	0,7	1,3
Avskrivningar	1,3	1,6	2,9	1,2	2,6	3,8
Summa	19,2	9,4	28,6	18,0	10,1	28,1

Koncernen, MSEK	Jan-jun 2022			Jan-jun 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	6,0	-	6,0	5,7	-	5,7
Fastighetsskatt	1,4	-	1,4	1,3	-	1,3
Övriga externa kostnader ¹	15,3	19,6	34,9	14,9	15,9	30,8
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-1,6	-1,2	-2,8	-1,5	-1,4	-2,9
Fördelning av kostnader internt ²	6,7	-6,7	-	5,3	-5,3	-
Kostnader av engångskaraktär	-	0,3	0,3	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-7,5	-7,5	-	-7,5	-7,5
Externa kostnader	27,8	4,5	32,3	25,8	1,6	27,4
Personalkostnader	6,6	11,1	17,7	6,3	12,5	18,8
Avskrivningar	1,2	3,1	4,3	1,2	4,2	5,4
Avskrivning leasing (IFRS 16)	1,2	1,1	2,3	1,1	1,4	2,5
Avskrivningar	2,5	4,2	6,6	2,4	5,5	7,9
Summa	36,9	19,8	56,7	34,4	19,7	54,1

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.

NOT 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter

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

NOT 6. Avyttring av förvaltningsfastigheter

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

NOT 7. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter, såväl som anläggningar i drift som pågående byggprojekt, har värderats till verkligt värde baserat på extern värdering av oberoende sakkunniga värderingsinstitut per 30 juni 2022.

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	Q2		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Aktuell skattekostnad	-0,2	-	-0,2	-	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-29,8	-15,9	-34,7	-17,3	-101,1
Summa	-30,0	-15,9	-34,9	-17,3	-101,1

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-247,1	-120,7	-210,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	59,0	53,0	59,0
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	0,9	-	0,9
Uppskjuten skatt på övriga poster	2,0	0,2	0,2
Summa	-185,1	-67,5	-150,4

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld¹

Koncernen, MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Lån från kreditinstitut, långfristiga	236,9	256,3	313,9
Obligationslån, långfristiga	496,3	440,3	494,8
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	399,0	292,2	315,8
Summa räntebärande skulder	1 132,2	988,8	1 124,4
Avgår likvida medel	-68,1	-106,2	-117,6
Summa nettolåneskuld	1 064,1	882,6	1 006,8
Bokfört värde fastigheter	2 234,3	1 543,1	2 027,2
Belåningsgrad, procent	47,6	57,2	49,7

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

NOT 12. Händelser efter kvartalets utgång

Den 1 juli 2022 har inventarier uppgående till ett värde om 1 131 289 SEK, deposition 400 000 SEK samt semesterlöneskuld 1 617 691 SEK överlåtits till marknadspris till det närliggande bolaget Nugreen Services AB. Transaktionen medförde att Nugreen Services AB ska erlägga 842 740 SEK till 24 Storage AB och att 24 Storage Sverige AB ska erlägga 929 142 SEK till Nugreen Services AB. Nettopåverkan i koncernen uppgår till -86 402 SEK.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q2		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
IFRS-nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	32,7	25,5	63,1	49,6	106,4
Periodens resultat, MSEK	101,1	49,7	106,1	44,0	339,3
Resultat per aktie före utspädning, SEK	6,77	3,33	7,11	2,95	22,74
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	6,48	3,19	6,80	2,82	21,76
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	13,5	7,5	26,2	15,2	38,6
Bruttomarginal, procent	41,3	29,4	41,5	30,6	36,3
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	142,4	80,2	165,3	90,3	512,1
Rörelseresultat, MSEK	146,5	77,6	171,7	85,8	494,3
Eget kapital, MSEK	959,2	557,8	959,2	557,8	853,1
Eget kapital per aktie, SEK	64,27	37,38	64,27	37,38	57,17
Längsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	78,89	45,04	78,89	45,04	69,74
Nettolåneskuld, MSEK	1 064,1	882,6	1 064,1	882,6	1 006,8
Balansomslutning, MSEK	2 362,4	1 699,9	2 362,4	1 699,9	2 195,6
Soliditet, procent	40,6	32,8	40,6	32,8	38,9
Belåningsgrad, procent	47,6	57,2	47,6	57,2	49,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-17,2	10,6	-9,8	-2,1	-59,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,15	0,71	-0,66	-0,14	-3,99
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	2 234,3	1 543,1	2 234,3	1 543,1	2 027,2
Antal anläggningar i drift	27	25	27	25	26
Antal förråd	13 939	11 459	13 939	11 459	12 602
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 491	62 842	74 491	62 842	69 681
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 532	1 465	1 475	1 444	1 461
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 178	2 069	2 098	2 062	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,7	72,9	72,7	72,9	70,3
Uthyrningsgrad (antal), procent	67,1	72,7	67,1	72,7	68,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	70,3	71,1	70,3	71,1	69,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	28 236	21 026	28 236	21 026	26 505
Anställda					
Medelantal anställda	32	33	32	33	33
Antal aktier					
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020	14 924 020

DEFINITIONER

BRUTTOMARGINAL, PROCENT

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

NETTOLÅNESKULD, M SEK

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, SEK

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

BELÅNINGSGRAD, PROCENT

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

HYRESINTÄKT PER UTHYRD KVADRATMETER (REVPAM), SEK

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

UTHYRNINGSGRAD (YTA), PROCENT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, PROCENT

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

BOKFÖRT VÄRDE FÖR ANLÄGGNINGAR I DRIFT PER KVADRATMETER, SEK

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

JÄMFÖRBARA ANLÄGGNINGAR

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

KONCERNENS KVARTALSDATA

MSEK	2022		2021				2020		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Ur resultaträkningen									
Nettoomsättning	32,7	30,4	29,2	27,6	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2
Driftkostnader	-19,2	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0
Bruttoresultat	13,5	12,7	11,7	11,7	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1
Bruttomarginal, procent	41	42	40	42	29	32	24	32	24
Ur balansräkningen									
Förvaltningsfastigheter	2 234	2 066	2 027	1 576	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227
Eget kapital	959	858	853	555	558	508	514	487	493
Balansomslutning	2 362	2 225	2 196	1 796	1 700	1 551	1 548	1 404	1 407

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrningsbar yta, kvm
Stockholmsregionen					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Äganderätt/tomträtt	504	1 942
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	713	3 570
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägsmannen (del av)	Kungsholmen	Wargentinsgatan 7	Hysesavtal	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 14, Brahevägen 3-5	Hysesavtal	405	1 850
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesavtal	123	450
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	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	Hisingen Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 360
Göteborg Högsbo 28:4	Högsbo	August Barks gata 9	Äganderätt	791	4 810
Kungsbacka Hede 9:29 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
Mölnådal Pelargonian 8	Mölnådal	Södra Ågatan 18A	Äganderätt	738	4 432
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 141
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 030
Summa				5 374	31 900
Malmöregionen					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 496
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	692	4 321
Summa				1 459	8 817
Totalt, anläggningar i drift				13 393	74 491

Anläggningen i Högsbo öppnade i mars 2022.

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

UNDERTECKNAD

Stockholm den 15 juli 2022

På uppdrag av bolagets styrelse

Stefan Nilsson

Verkställande direktör

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

27

Förråd

13 500

Kvm uthyrningsbar yta

74 500

Kunder

8 500