



Q3 2021

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2021

STARK INTÄKTSÖKNING, FÖRBÄTTRAT RESULTAT OCH ANDELEN DIGITALA AFFÄRER ÖVER 50 PROCENT

Vi startade bolaget med visionen att digitalisera förrådsbranschen. Vi ser nu resultatet av den skalbara och digitala verksamheten i form av ökade intäkter om 26 procent till 27,6 MSEK (21,9) och ökat bruttoreultat med hela 67 procent. Jämfört med motsvarande kvartal 2019 har intäkterna förbättrats med 49 procent och bruttoreultatet med 144 procent. Denna utveckling skapar förutsättningar för framtida högre lönsamhet och positivt kassaflöde.

TREDJE KVARTALET 2021

- Nettoomsättningen steg med 26 procent till 27,6 MSEK (21,9).
- Bruttoreultatet ökade med 67 procent till 11,7 MSEK (7,0). Bruttomarginalen förbättrades till 42 procent (32).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 5,2 MSEK (-2,7).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 9,5 MSEK (5,9). Värdeökningen förklaras av högre driftnetton.
- Resultat efter skatt uppgick till -2,7 MSEK (-6,2) eller -0,18 SEK (-0,41) per aktie före och efter utspädning.
- Obligationsemission om ytterligare 60 MSEK genomfördes inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK.
- Ökat fokus på hållbarhet genom klimatkartläggning av verksamheten och livscykelanalys av en konceptanläggning samt genomförda energideklarationer.

- Henrik Backman rekryterades som ny CFO och tillträder under första kvartalet 2022.
- Anläggningen i Västerås öppnade.

JANUARI - SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen steg med 22 procent till 77,2 MSEK (63,5).
- Bruttoreultatet ökade till 26,9 MSEK (18,3) och bruttomarginalen steg till 35 procent (29), varav för jämförbara anläggningar 38 procent (31).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 0,7 MSEK (-12,4).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 99,9 MSEK (17,0).
- Resultat efter skatt uppgick till 41,3 MSEK (-22,6) eller 2,77 SEK (-1,51) per aktie före och 2,65 SEK (-1,51) efter utspädning.

HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Anläggningen i Mölndal öppnade, vilket tillförde 4 400 kvadratmeter uthyrningsbar yta.
- Förvärv av fastighet i Farsta, Stockholm där ny anläggning på 4 700 kvadratmeter planeras.

Koncernens nyckeltal	Q3		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning, MSEK	27,6	21,9	77,2	63,5	86,4
Bruttomarginal, procent	42,5	31,8	34,8	28,7	27,6
Fastighetsvärde, MSEK	1 576	1 249	1 576	1 249	1 341
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	66 499	55 837	66 499	55 837	61 042
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 102	2 005	2 074	2 003	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,9	71,9	72,9	71,9	68,4
Belåningsgrad, procent	58,9	57,4	58,9	57,4	57,3
Soliditet, procent	30,9	34,7	30,9	34,7	33,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	45,06	38,32	45,06	38,32	40,79

VD-ORD: 24STORAGE GÅR IN I NY FAS – SKALFÖRDELAR GER ÖKAT RESULTAT OCH FÖRBÄTTRAD MARGINAL

24Storage har under sina sex år växt 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 kassaflydespositiv verksamhet.

SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN OCH ÖKAD MOGNADSGRAD

Vi ser en tilltagande mognadsgrad i våra anläggningar. Av våra 26 anläggningar har idag 6 stycken en uthyrningsgrad över 90 procent, 17 stycken över 80 procent och 19 stycken över 75 procent. Diagrammet intill visar hur detta stadigt har trappats upp under de senaste åren och är även en förbättring jämfört med föregående kvartal. 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 intill hur detta mått har utvecklats positivt över tid. Skalbarheten omfattar alla kostnader i form av löpande rörelsekostnader, kostnader för marknadsföring och administrationskostnader.

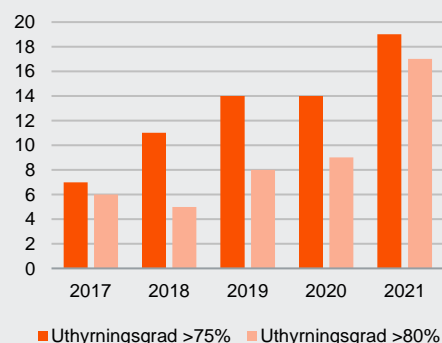
ÖVER 50 PROCENT WEBBFÖRSÄLJNING

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 kvartalet översteg denna för första gången 50 procent samtidigt som försäljningen ökade. Detta skapar både smidigare kundupplevelse och är mer kostnadseffektivt för vår verksamhet.

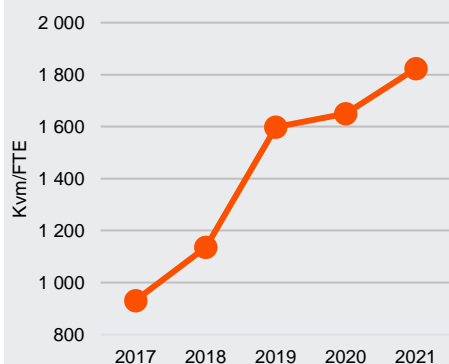


"Bruttomarginalen på 42 procent är den högsta vi uppnått under ett enskilt kvartal sedan expansionen tog fart i början av 2017."

Antal anläggningar med mer än 75 respektive 80 procent uthyrningsgrad



Uthyrningsbara kvm per medarbetare



Se diagrammet intill 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. Andelen online-köp 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 vi inom kort börjar att bygga. 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 genomför 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

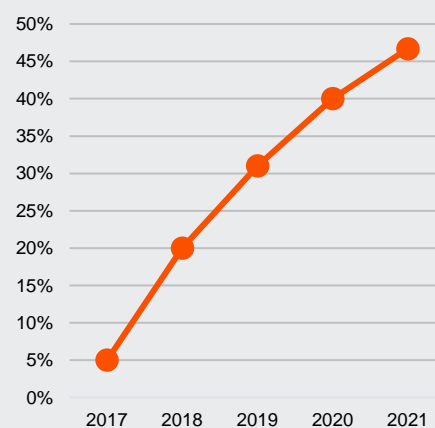
Vi har trimmat vår kostnads massa och har de senaste fyra kvartalen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntekostnader rullande tolv månader. Vi har detta kvartal för första gången sedan expansionen tog fart i början av 2017 uppnått positivt rörelseresultat före värdeförändringar, vilket är ytterligare ett bevis på att vi nu snabbt förbättrar och stärker våra kassaflöden.

24Storage hade vid utgången av kvartalet 66 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Målet är mer än 100 000 kvadratmeter år 2025. Av de återstående 33 500 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. De anläggningar vi bygger från grunden är färdigprojekterade, standardiserade typbyggnader och byggnadskostnaden uppgår endast till 7–10 000 SEK per kvadratmeter totalyta exklusive markkostnad.

Detta sammantaget gör att jag ser mycket positivt på bolagets framtid.

Fredrik Sandelin
VD, 24Storage

Andel webbförsäljning



VERKSAMHET

DEN SVENSKA MARKNADEN FÖR SELF STORAGE

Den primära drivkraften för self storage är urbaniseringen som skapar bostadsbrist och leder till begränsat förvaringsutrymme i bostaden samt driver på stigande byggkostnader och därmed ökande bostadspriser. För privatpersoner är det främst sociala faktorer som flytt och trångboddhet som driver efterfrågan. För företag är self storage praktiskt för till exempel arkivering eller lagerhållning av varor, utrustning och säljmateriel.

Den svenska self storage-marknaden växer stadigt och 24Storage är den näst största aktören i Sverige. Jämfört med andra mer mogna europeiska marknader som till exempel Storbritannien är etableringsgraden än så länge lägre i Sverige med färre antal uthyrningsbara kvadratmeter per capita.

I takt med att urbaniseringen fortsätter, vilket leder till att det byggs mindre bostäder med mindre och färre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom har Covid-19 påskyndat den pågående förändringen av beteenden och snabbat på utvecklingen. Alltmer arbete kommer även fortsättningsvis att utföras hemifrån. Detta kommer i sin tur leda till att fler personer behöver inreda ett hemmakontor, vilket skapar ökad efterfrågan på förrådsutrymme då bostadsyta konverteras till arbetsyta. Ett annat område som stadigt ökar är e-handeln. Det gör sannolikt att efterfrågan från mindre säljbolag som har behov av små och flexibla lagerlösningar kommer att öka.

Historiskt sett har self storage-branschen haft en god motståndskraft i nedåtgående konjunktur, vilket visat sig gälla även under nedgången av ekonomin som en följd av Covid-19.

Uthyrningsgrad och genomsnittlig hyra

Uthyrningsgraden i Sverige är och har historiskt sett varit något högre än genomsnittet i Europa medan den genomsnittliga hyran varit något lägre än i Europa, även om skillnaden minskat de senaste åren. Den 31 mars 2021 var den genomsnittliga uthyrningsgraden i Sverige 84,5 procent jämfört med 81,5 procent i Europa och den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år var drygt 2 409 SEK i Sverige jämfört med Europasnittet om 2 733 SEK¹.

Anläggningarnas uthyrningsgrad påverkas av ett antal olika faktorer från prissättning till antalet nyöppnade anläggningar på en lokal marknad. En ny anläggning sänker uthyrningsgraden i portföljen eftersom det tar tid att fylla och uppnå optimala nivåer i beläggningen. Optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är normalt drygt 90 procent. I takt med att uthyrningsgraden ökar kan hyresnivåerna successivt höjas.

"I takt med att urbaniseringen fortsätter, vilket leder till att det byggs mindre bostäder och mindre och färre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom har Covid-19 påskyndat den pågående förändringen av beteenden och snabbat på utvecklingen."

Drivkrafter för tillväxt på den svenska marknaden



Genomsnittssvensken flyttar 11 gånger under sin livstid.



Ökande bostadspriser.



Mer än 60 000 bostäder behöver byggas varje år fram till 2029.

¹ FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2021.

SKALBARHET I AFFÄRSMODELL GER ÖKAD KONKURRENSKRAFT OCH LÖNSAM TILLVÄXT

Intjäningsförmågan styrs av antalet förrådsanläggningar och intäkterna från uthyrningsverksamheten i relation till kostnaderna för förrådsanläggningarna och administrativa kostnader. Intäkterna från uthyrningsverksamheten står i direkt relation till utvecklingen av nybyggda anläggningars uthyrningsgrad parallellt som de mogna anläggningarna kontinuerligt genomgår en intäktoptimering 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. Proptech-lösningar gör att bolaget både kan bedriva en närvarande och skalbar kundtjänst samt en effektiv fastighetsförvaltning.

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

FORTSATT TILLVÄXT

Vid kvartalets utgång fanns 66 499 kvadratmeter uthyrningsbar yta vilket är en ökning med 10 662 jämfört med motsvarande period föregående år.

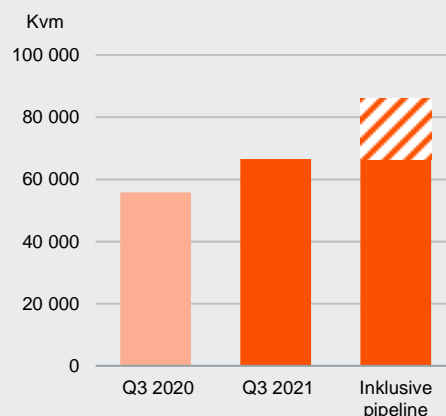
Strategin är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling och där det finns en stark köpkraft, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Målet är att växa med tre till fem anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Bolaget har för närvarande ett pågående projekt i Göteborg och ett i närliggande Mölndal som beräknas tillföra cirka 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I tillägg till dessa två projekt har bolaget fastigheter som redan är förvärvade. Dessa fastigheter är samtliga belägna i Stockholmsregionen och beräknas tillföra ytterligare mer än 10 000 kvadratmeter. Efter periodens utgång har anläggningen i Mölndal öppnats och en fastighet i Farsta förvärvats.

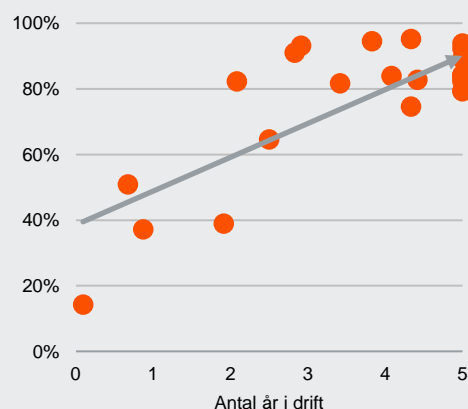
FORTSATT ÖKAD UTHYRINGSGRAD OCH PRISNIVÅ

24Storage växer och har fortfarande en stor andel nyöppnade anläggningar där mognadsgraden successivt ökar med högre uthyrningsgrad och prisnivå. I portföljen av 26 anläggningar har 6 anläggningar redan mer än 90 procents uthyrningsgrad, 17 har passerat 80 procent och 19 stycken har över 75 procent. I takt med att mognadsgraden i portföljen ökar kommer både resultat och kassaflöden att förbättras.

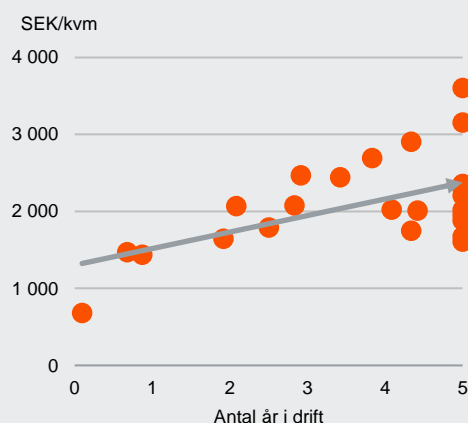
Total uthyrningsbar yta



Uthyrningsgrad per anläggning, yta



Hyresnivå per anläggning



FINANSIELL UTVECKLING

TREDJE KVARTALET 2021

Utveckling under kvartalet

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

Under kvartalet ökade uthyrningen med 279 förråd och 2 680 kvadratmeter. Uthyrningsgraden är fortsatt stark och uppgick till 72,9 procent (71,9) trots att bolaget expanderat och adderat ny uthyrningsbar yta genom de nyöppnade anläggningarna i 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 steg till 2 102 SEK (2 005) per kvadratmeter under kvartalet. Detta var också en förbättring jämfört med föregående kvartal. God efterfrågan har föranlett ökade priser i kombination med minskade rabatter. 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.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 25,8 procent till 27,6 MSEK (21,9). Driftkostnaderna ökade samtidigt med endast 6,1 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 11,7 MSEK (7,0).

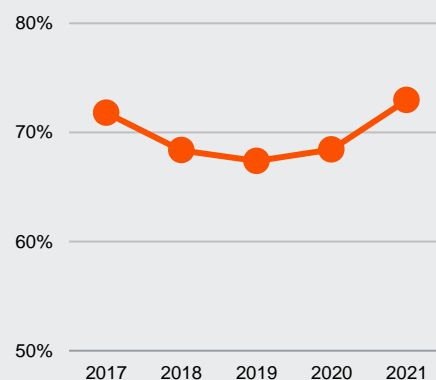
Administrationskostnaderna uppgick till 6,5 MSEK (9,7). I administrationskostnader ingår avskrivningar med 2,5 MSEK (3,5), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem samt aktiverade kostnader om -4,3 MSEK (-3,5), som framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5,2 MSEK (-2,7). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 9,5 MSEK (5,9). Värdeökningen förklaras främst av ökade driftnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14,8 MSEK (3,1).

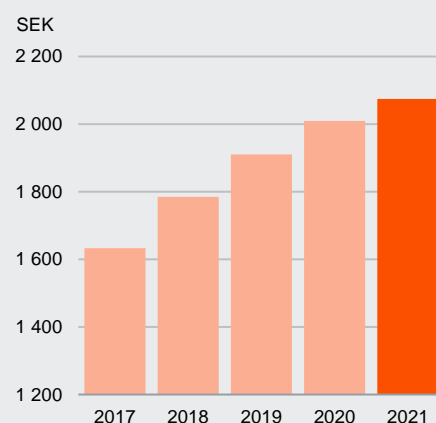
Finansnettot uppgick till -15,0 MSEK (-8,9). Under kvartalet genomfördes en obligationsemission om ytterligare 60 MSEK (nominellt belopp) inom ramen för det befintliga ramverket om 800 MSEK. Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och räntan på obligationslånet.

Resultatet efter skatt uppgick till -2,7 MSEK (-6,2) eller -0,18 SEK (-0,41) per aktie före utspädning och efter utspädning.

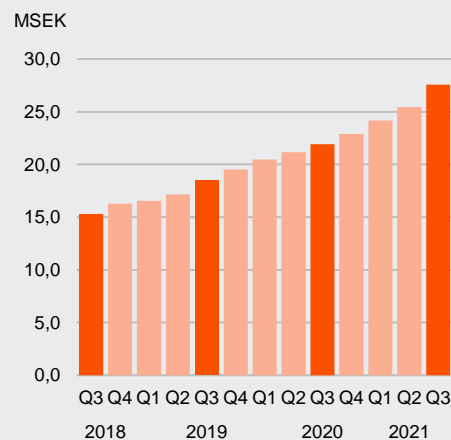
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till 67,6 MSEK (-30,9), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -25,9 MSEK (-19,6).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24,2 MSEK (-23,2), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 117,7 MSEK (11,9), varav räntebärande skulder ökade med netto 118,9 MSEK (12,9). Under kvartalet genomfördes en obligationsemission om ytterligare 60 MSEK (nominellt belopp) inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK.

JANUARI - SEPTEMBER 2021

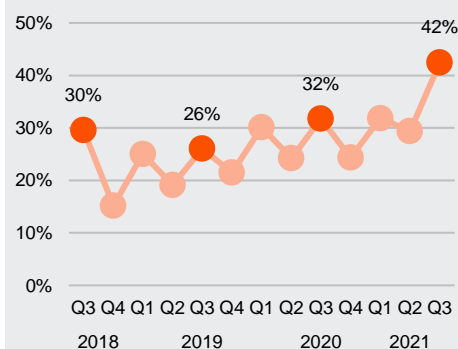
Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 21,5 procent till 77,2 MSEK (63,5). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 11,1 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 26,9 MSEK (18,3) trots högre drift- och underhållskostnader 7,7 MSEK (5,4), se not 4, på grund av en kallare och mer snörik vinter samt högre underhållskostnader än föregående år. Bruttomarginalen förbättrades till 34,8 procent (28,7).

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 28,6 MSEK (19,3) och bruttomarginalen var 37,7 procent (30,8). Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning och en lägre total uthyrningsgrad.

Administrationskostnaderna uppgick till 26,2 MSEK (30,7). I administrationskostnader ingår avskrivningar med 8,1 MSEK (8,6) och aktiverade kostnader om -11,8 MSEK (-11,0), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Bruttomarginal per kvartal



Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall	Förändring Jan-sep 2021, jämförbara anläggningar	Utfall	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall
	Jan-sep 2020		Jan-sep 2021, jämförbara anläggningar			Jan-sep 2021
Nettoomsättning	63,5	12,3	75,9	2,3	-1,0	77,2
Driftkostnader	-45,3	-2,0	-47,3	-4,2	1,2	-50,3
Bruttoresultat	18,3	10,3	28,6	-1,9	0,2	26,9
Bruttomarginal, procent	28,7		37,7			34,8

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

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,7 MSEK (-12,4). Periodens realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 99,9 MSEK (17,0). Värdeökningen förklaras främst av högre driftsnetton samt av något sänkta avkastningskrav. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 100,6 MSEK (4,5).

Finansnettot uppgick till -39,5 MSEK (-27,0). Under perioden 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 (4,0).

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -19,8 MSEK (-0,1). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och realiserade värdeförändringar (se not 8).

Resultatet efter skatt uppgick till 41,3 MSEK (-22,6) eller 2,77 SEK (-1,51) per aktie före utspädning och 2,65 SEK (-1,51) efter utspädning.

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till 23,6 MSEK (-95,3), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -26,7 MSEK (-40,4). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -134,3 MSEK (-93,7), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 184,5 MSEK (38,7), varav räntebärande skulder ökade med netto 188,2 MSEK (42,6).

Orealiserad värdeförändring fastigheter

+100 MSEK

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 1 796,1 MSEK (1 547,8).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 594,8 MSEK (1 372,1). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 575,6 MSEK (1 341,4), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 39,4 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 26 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 25, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Vid periodens ingång	1 341,4	1 141,5	1 141,5
Periodens förvärv	30,7	25,2	35,2
Investeringar i byggprojekt mm	105,2	64,7	94,5
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	3,2	2,3
Avskrivning	-1,6	-2,1	-3,0
Orealiserade värdeförändringar	99,9	17,0	70,6
Omklassificering	-	-	0,2
Vid periodens utgång	1 575,6	1 249,5	1 341,4

Immateriella tillgångar uppgick till 10,4 MSEK (14,9), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 1,7 MSEK (3,8) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 6,1 MSEK (8,5).

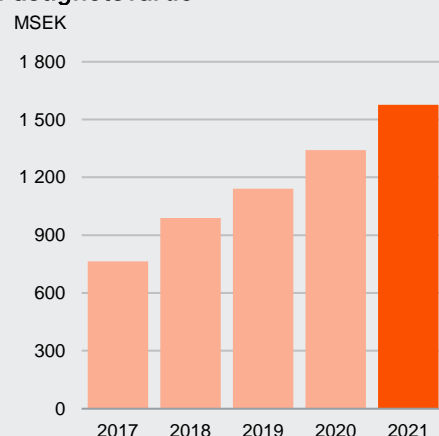
Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 101,3 MSEK (918,2) varav obligationslån uppgick till 494 MSEK (400). Under perioden genomfördes obligationsemissioner om ytterligare 100 MSEK (nominellt belopp) inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 173,8 MSEK (150,2). Nettolåneskulden uppgick därmed till 927,5 MSEK (768,0) och belåningsgraden till 58,9 procent (57,3).

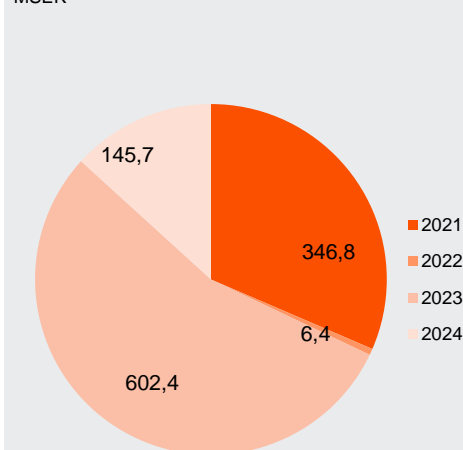
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 555,2 MSEK (513,8), innebärande en soliditet om 30,9 procent (33,2). Vid utgången av motsvarande kvartal föregående år uppgick soliditeten till 34,7 procent.

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder



MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick 5,1 MSEK (4,4) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -7,5 MSEK (-5,6). Nettoomsättningen under perioden januari till september uppgick till 14,5 MSEK (13,6) och resultat efter skatt uppgick till -26,4 MSEK (-19,5).

PERSONAL

Medelantalet anställda under perioden januari till september uppgick till 33 heltidsanställda (34), varav 11 (13) i moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Förvärv av fastighet i Farsta, Stockholm där en ny anläggning på cirka 4 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta planeras med beräknad öppning under fjärde kvartalet 2022.

Anläggningen i Mölndal öppnade i slutet av oktober, vilket tillförde 4 400 kvadratmeter uthyrningsbar yta och mer än 700 förråd.

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEN

24Storage-aktien är sedan 10 december 2019 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekursen vid kvartalets utgång var 42,10 SEK (42,10) och det totala börsvärdet uppgick till 628 MSEK (628).

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

Per 30 september 2021 finns totalt 154 900 utestående teckningsoptioner vilka ger rätt att teckna 842 993 nya aktier.

Fullständig information om bolagets utestående optionsprogram finns tillgängligt på bolaget webbplats 24storage.se/investerare.

AKTIEÄGARE

Största aktieägare per 30 sep 2021	Antal aktier	Kapital och röster, %
Ernström Kapital AB	2 919 720	19,6
Staffan Persson via bolag	2 354 336	15,8
Familjen Tilander via bolag	1 510 820	10,1
Michael Fogelberg via bolag och familj	1 402 982	9,4
Per Josefsson via bolag	1 000 000	6,7
Ulf och Bo Eklöf via bolag	727 740	4,9
Carl Rosvall via bolag	727 740	4,9
Johan Thorell via bolag	677 803	4,5
Adrigo Asset Management	553 391	3,7
Jan-Olof Backman via bolag	550 000	3,7
Övriga	2 499 488	16,7
Totalt antal aktier	14 924 020	100,0

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2022

Valberedningen utses årligen och ska bestå av dels styrelsens ordförande, dels en ledamot utsedd av envar av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget. Inför årsstämman 2022 består valberedningen av Ola Cronholm, representerandes aktieägaren Ernström Kapital AB, Fredrik Persson, representerades aktieägaren Swedia HighP AB och Jörgen Tilander, representerandes aktieägaren Realm AB samt styrelsens ordförande Jan-Olof Backman. Ordförande för valberedningen är Ola Cronholm.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2021
25 februari 2022

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

AKTIEDATA

Tickerkod/kortnamn
24STOR

Certified Adviser
Arctic Securities

Likviditetsgarant
ABG Sundal Collier

KONTAKT

Fredrik Sandelin, VD
+46 730 68 36 58
fredrik.sandelin@24storage.com

Postadress
24Storage AB
Box 7723
SE-103 95 Stockholm

Styrelsens säte
Stockholm, organisationsnummer
556996–8141

Webbplats:
24storage.se/investerare

ÖVRIG INFORMATION

MÅLSÄTTNING OCH FRAMTIDSUTSIKTER

24Storage har som målsättning 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.

Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning.

Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

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.

24Storage har som målsättning 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.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q3		Jan-sep		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	3	27,6	21,9	77,2	63,5	86,4
Driftkostnader	4	-15,9	-15,0	-50,3	-45,3	-62,6
Bruttoresultat		11,7	7,0	26,9	18,3	23,8
Bruttomarginal, procent		42,5	31,8	34,8	28,7	27,6
Administrationskostnader	4	-6,5	-9,7	-26,2	-30,7	-42,1
Rörelseresultat före värdeförändring		5,2	-2,7	0,7	-12,4	-18,3
Värdeförändring på fastigheter		9,5	5,9	99,9	17,0	70,6
Rörelseresultat		14,8	3,1	100,6	4,5	52,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15,0	-8,9	-39,6	-27,0	-41,0
Finansnetto		-15,0	-8,9	-39,5	-27,0	-40,9
Resultat före skatt		-0,2	-5,7	61,1	-22,4	11,4
Skatt	8	-2,5	-0,4	-19,8	-0,1	-7,4
Periodens resultat		-2,7	-6,2	41,3	-22,6	4,0
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat		-2,7	-6,2	41,3	-22,6	4,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK		-0,18	-0,41	2,77	-1,51	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, SEK		-0,18	-0,41	2,65	-1,51	0,25

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		10,4	17,7	14,9
Nyttjanderättstillgångar		1,7	4,1	3,8
Materiella anläggningstillgångar		6,1	9,1	8,5
Förvaltningsfastigheter		1 575,6	1 249,5	1 341,4
Långfristiga fordringar		1,0	3,5	3,6
Summa anläggningstillgångar		1 594,8	1 283,9	1 372,1
Omsättningstillgångar				
Varulager		0,5	0,4	0,5
Kundfordringar		5,7	4,8	4,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,4	16,1	11,6
Övriga kortfristiga fordringar		9,9	5,0	9,0
Likvida medel		173,8	94,0	150,2
Summa omsättningstillgångar		201,3	120,4	175,6
Summa tillgångar		1 796,1	1 404,4	1 547,8
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		72,6	4,8	31,3
Summa eget kapital		555,2	487,3	513,8
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	10	749,7	265,4	641,0
Leasingskulder		18,6	21,4	20,9
Avsättningar för pensioner		0,2	-	0,1
Uppskjutna skatteskulder	9	69,9	43,2	50,2
Summa långfristiga skulder		838,4	330,0	712,2
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	10	351,6	545,4	277,2
Leasingskulder		3,7	5,0	5,0
Leverantörsskulder		17,0	10,9	12,2
Övriga kortfristiga skulder		1,9	2,0	2,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28,3	23,6	25,3
Summa kortfristiga skulder		402,6	587,0	321,8
Summa skulder		1 241,0	917,0	1 033,9
Summa eget kapital och skulder		1 796,1	1 404,4	1 547,8

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Eget kapital vid periodens början	513,8	509,7	509,7
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner	-	0,2	0,2
Periodens resultat och totalresultat	41,3	-22,6	4,0
Eget kapital vid periodens slut	555,2	487,3	513,8

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q3		Jan-sep		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		-0,2	-5,7	61,1	-22,4	11,4
Återläggning av avskrivningar		3,7	5,0	11,6	12,9	17,3
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-9,5	-5,9	-99,9	-17,0	-70,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,8	-	2,1	-	1,6
Betald inkomstskatt		-0,0	-	-0,1	-	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-5,2	-6,6	-25,1	-26,4	-40,7
Förändring varulager		-0,0	-0,0	0,0	-0,0	-0,1
Förändring rörelsefordringar		-5,7	-4,1	-9,3	-5,0	-3,8
Förändring rörelseskulder		-15,0	-8,8	7,7	-9,0	-6,0
Summa förändring rörelsekapital		-20,7	-13,0	-1,5	-14,0	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25,9	-19,6	-26,7	-40,4	-50,7
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-	-27,6	-22,8	-32,9
Investering i fastigheter		-23,5	-17,7	-105,1	-64,7	-94,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,0	-0,0	-0,1	-0,2	-0,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,2	-2,3	-1,0	-2,8	-1,8
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-0,4	-3,1	-0,5	-3,1	-3,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24,2	-23,2	-134,3	-93,7	-132,7
Finansieringsverksamheten						
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-0,0	0,3	-0,0	0,2	0,2
Upptagna lån		189,3	15,8	328,9	87,2	507,6
Amortering av lån		-70,4	-2,9	-140,8	-44,7	-357,6
Amortering leasingsskuld		-1,2	-1,4	-3,6	-4,1	-5,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		117,7	11,9	184,5	38,7	144,3
Periodens kassaflöde		67,6	-30,9	23,6	-95,3	-39,1
Likvida medel vid periodens början		106,2	124,9	150,2	189,3	189,3
Likvida medel vid periodens slut		173,8	94,0	173,8	94,0	150,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q3		Jan-sep		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning		5,1	4,4	14,5	13,6	15,9
Rörelsekostnader		-7,5	-9,7	-28,0	-31,9	-41,8
Rörelseresultat		-2,3	-5,3	-13,5	-18,3	-26,0
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	25,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,1	-	17,7	-	7,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11,3	-0,3	-30,6	-1,3	-10,8
Finansnetto		-5,2	-0,3	-13,0	-1,3	22,2
Resultat före skatt		-7,5	-5,6	-26,4	-19,5	-3,8
Skatt		-	0,0	-	0,0	0,0
Periodens resultat ¹		-7,5	-5,6	-26,4	-19,5	-3,8

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		0,1	0,2	0,2
Pågående nyanläggningar och projekt		39,7	40,5	23,0
Andelar i koncernföretag		273,2	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		393,1	-	393,1
Långfristiga fordringar		1,0	0,5	0,5
Uppskjuten skattefordran		0,0	-	-
Summa anläggningstillgångar		707,2	314,3	690,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		172,2	101,0	120,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,4	11,5	8,5
Övriga kortfristiga fordringar		0,0	0,1	0,2
Likvida medel		84,9	36,7	89,3
Summa omsättningstillgångar		265,5	149,4	218,4
Summa tillgångar		972,7	463,7	908,4
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5	1,5
Överkursfond		361,8	365,6	365,6
Periodens resultat		-26,4	-19,5	-3,8
Summa fritt eget kapital		335,4	346,1	361,8
Summa eget kapital		336,9	347,5	363,3
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		494,0	-	400,0
Skulder till koncernföretag		100,0	68,3	100,0
Avsättningar för pensioner		0,2	-	0,1
Summa långfristiga skulder		594,3	68,3	500,1
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		13,1	6,8	8,3
Skulder till koncernföretag		7,1	32,9	15,0
Övriga kortfristiga skulder		7,6	1,9	9,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13,8	6,3	12,1
Summa kortfristiga skulder		41,6	47,9	45,0
Summa skulder		635,8	116,2	545,1
Summa eget kapital och skulder		972,7	463,7	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	Q3		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Self storage-intäkter	24,8	19,7	69,7	56,7	77,5
Self storage-relaterade intäkter	2,4	1,8	6,4	5,2	6,9
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,4	1,1	1,7	2,0
Total nettoomsättning	27,6	21,9	77,2	63,5	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 kostnadslag

Koncernen, MSEK	Q3 2021			Q3 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	2,0	-	2,0	1,6	-	1,6
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	7,1	6,6	13,7	7,2	7,5	14,7
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,7	-0,6	-1,4	-1,0	-0,7	-1,7
Fördelning av kostnader internt ²	2,9	-2,9	-	2,4	-2,4	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-4,3	-4,3	-	-3,5	-3,5
Externa kostnader	11,9	-1,2	10,8	10,9	0,9	11,8
Personalkostnader	2,7	5,1	7,9	2,6	5,3	7,8
Avskrivningar	0,6	2,0	2,6	0,7	2,9	3,6
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,6	1,2	0,7	0,6	1,4
Avskrivningar	1,2	2,5	3,7	1,4	3,5	5,0
Summa	15,9	6,5	22,4	15,0	9,7	24,6

Koncernen, MSEK	Jan-sep 2021			Jan-sep 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	7,7	-	7,7	5,4	-	5,4
Fastighetsskatt	2,1	-	2,1	1,7	-	1,7
Övriga externa kostnader ¹	22,0	22,5	44,5	21,4	25,3	46,7
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-2,2	-2,1	-4,3	-2,9	-2,0	-5,0
Fördelning av kostnader internt ²	8,2	-8,2	-	7,2	-7,2	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-11,8	-11,8	-	-11,0	-11,0
Externa kostnader	37,7	0,5	38,2	32,7	5,1	37,8
Personalkostnader	9,1	17,6	26,7	8,2	17,0	25,2
Avskrivningar	1,8	6,1	7,9	2,1	6,8	8,9
Avskrivning leasing (IFRS 16)	1,7	1,9	3,7	2,2	1,9	4,1
Avskrivningar	3,5	8,1	11,6	4,3	8,6	12,9
Summa	50,3	26,2	76,5	45,3	30,7	75,9

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-sep 2021	Jan-sep 2020	Helår 2020
Förvärv av förvaltningsfastigheter/fastighetsbolag			
Förvärvade förvaltningsfastigheter	30,7	25,2	35,2
Avgår handpenning	-3,1	-2,4	-2,4
Förvärvade likvida medel	-	0,8	0,8
Övertagna rörelseskulder	-0,1	0,0	0,0
Banklån, att lösa vid förvärv	-3,3	-12,4	-13,0
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	24,3	11,2	20,6
Utbetald köpeskilling inklusive förvärvskostnad	-24,3	-11,2	-20,6
Avgår likvida medel	-	0,8	0,8
Tillkommer, banklån lösta vid förvärvet	-3,3	-12,4	-13,0
Påverkan likvida medel	-27,6	-22,8	-32,9

NOT 6. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter i drift har värderats till verkligt värde genom en intern värdering per 30 september 2021. Genom en aktiv bevakning har vi en god marknads- och fastighetskännedom och har därmed god grund för att genomföra en intern värdering av fastighetsbeståndet. Metoden för den interna värderingen överensstämmer i väsentliga delar med principen för extern värdering som beskrivs i årsredovisningen för 2020, not 14. Pågående byggprojekt har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 30 september 2021. En extern värdering av hela fastighetsbeståndet gjordes senast den 30 juni 2021.

NOT 7. 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 8. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q3		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Aktuell skattekostnad	-	-	-	0,0	-0,4
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-2,5	-0,4	-19,8	-0,1	-7,0
Summa	-2,5	-0,4	-19,8	-0,1	-7,4

NOT 9. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-123,6	-86,4	-100,1
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	53,5	43,8	49,8
Uppskjuten skatt på övriga poster	0,2	-0,6	0,2
Summa	-69,9	-43,2	-50,2

NOT 10. Räntebärande skulder och nettolåneskuld ¹

Koncernen, MSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Lån från kreditinstitut, långfristiga	255,6	265,4	241,0
Obligationslån, långfristiga	494,0	-	400,0
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	351,6	545,4	277,2
Summa räntebärande skulder	1 101,3	810,8	918,2
Avgår likvida medel	-173,8	-94,0	-150,2
Summa nettolåneskuld	927,5	716,8	768,0
Bokfört värde fastigheter	1 575,6	1 249,5	1 341,4
Belåningsgrad, procent	58,9	57,4	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

	Q3		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
IFRS-nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	27,6	21,9	77,2	63,5	86,4
Periodens resultat, MSEK	-2,7	-6,2	41,3	-22,6	4,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,18	-0,41	2,77	-1,51	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,18	-0,41	2,65	-1,51	0,25
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	11,7	7,0	26,9	18,3	23,8
Bruttomarginal, procent	42,5	31,8	34,8	28,7	27,6
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	9,5	5,9	99,9	17,0	70,6
Rörelseresultat, MSEK	14,8	3,1	100,6	4,5	52,3
Eget kapital, MSEK	555,2	487,3	555,2	487,3	513,8
Eget kapital per aktie, SEK	37,20	32,65	37,20	32,65	34,43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	45,06	38,32	45,06	38,32	40,79
Nettolåneskuld, MSEK	927,5	716,8	927,5	716,8	768,0
Balansomslutning, MSEK	1 796,1	1 404,4	1 796,1	1 404,4	1 547,8
Soliditet, procent	30,9	34,7	30,9	34,7	33,2
Belåningsgrad, procent	58,9	57,4	58,9	57,4	57,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-25,9	-19,6	-26,7	-40,4	-50,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,74	-1,32	-1,79	-2,71	-3,40
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	1 575,6	1 249,5	1 575,6	1 249,5	1 341,4
Antal anläggningar i drift	26	23	26	23	24
Antal förråd	12 121	10 516	12 121	10 516	11 232
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	66 499	55 837	66 499	55 837	61 042
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 533	1 439	1 468	1 397	1 396
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 102	2 005	2 074	2 003	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,9	71,9	72,9	71,9	68,4
Uthyrningsgrad (antal), procent	71,1	70,6	71,1	70,6	68,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	71,7	70,8	71,7	70,8	67,4
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	19 949	19 175	19 949	19 175	19 440
Anställda					
Medelantal anställda	33	34	33	34	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
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ¹	15 592 312	15 595 612	15 592 312	15 595 612	15 595 612
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 594 787	15 595 612	15 595 282	15 587 749	15 589 563

¹ Teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier i de fall då optionens teckningskurs understiger aktiens aktuella kurs.

DEFINITIONER

BRUTTOMARGINAL, PROCENT

Bruttoresultat, det vill säga försäljningsintäkter 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.

NETTOLÅNESKULD, MSEK

Räntebärande skulder exklusive leasingskuld med avdrag för likvida medel (se not 10).

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

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
Eskilstuna Väduren 20 ²	Eskilstuna	Langsgatan 3	Äganderätt	257	1 250
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	Hyresavtal	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 14, Brahevägen 3-5	Hyresavtal	405	1 850
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hyresavtal	123	450
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	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
Blåsterugnen 4	Västerås	Kokillgatan 5B	Äganderätt	662	3 657
Summa				6 817	35 024
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 107
Borås Lärkträdet 6	Borås Regimentet	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
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 141
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 030
Summa				3 845	22 658
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				12 121	66 499

¹ Kungsbacka Hede 9:29 och Varla 14:5 redovisas från och med 1 januari 2021 som två separata anläggningar.

² Anläggningen i Eskilstuna kommer att avyttras under 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, Mölndal, Tumba och Täby.

UNDERTECKNAD

Stockholm den 4 november 2021

Jan-Olof Backman
Styrelseordförande

Anna Henriksson
Styrelseledamot

Staffan Persson
Styrelseledamot

Henrik Forsberg Schoultz
Styrelseledamot

Fredrik Tilander
Styrelseledamot

Maria Åkrans
Styrelseledamot

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.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

24Storage AB org nr 556996-8141

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för 24Storage AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp
Auktoriserad revisor

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

Noterat på Nasdaq

24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market och obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.

Förrådsanläggningar

27

Förråd

13 000

Kvm uthyrningsbar yta

71 000

Kunder

7 000



www.24storage.se/investerare