



Q1 2022

Delårsrapport 1 JANUARI - 31 MARS 2022

RAPPORT FÖR JANUARI – MARS 2022

FÖRSTA KVARTALET 2022

- Nettoomsättningen steg med 26 procent till 30,4 MSEK (24,2), tack vare ökad tillväxt för bolagets befintliga anläggningar samt att nya anläggningar öppnades under 2021.
- Bruttoresultatet ökade med 65 procent till 12,7 MSEK (7,7). Bruttomarginalen förbättrades till 42 procent (32).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 2,2 MSEK (-1,9).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 23,0 MSEK (10,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 5,0 MSEK (-5,7).
- Anläggningen i Högsbo öppnade.
- Byggnationen av en ny förrådsanläggning i Farsta inleddes under mars 2022. Anläggningen kommer att omfatta drygt 4 450 kvadratmeter uthyrningsbar yta och fler än 700 förråd.
- Avnotering av aktien på Nasdaq First North Growth Market Stockholm skedde 10 januari 2022.
- En ny styrelse valdes på extra bolagsstämma den 11 januari 2022.
- Ny CFO, Henrik Backman tillträdde sin tjänst i januari 2022.

Koncernens nyckeltal	Q1		Helår
	2022	2021	2021
Nettoomsättning, MSEK	30,4	24,2	106,4
Bruttomarginal, procent	41,8	31,9	36,3
Fastighetsvärde, MSEK	2 066	1 383	2 027
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 491	62 842	69 681
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 122	2 065	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	67,9	68,7	70,3
Belåningsgrad, procent	49,3	58,9	49,7
Soliditet, procent	38,6	32,8	38,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	70,45	40,73	69,74

FINANSIELL UTVECKLING - FÖRSTA KVARTALET 2022

Utveckling under kvartalet

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

Under kvartalet öppnade anläggningen i Högsbo. Anläggningen blir den tredje i Göteborgsområdet. Anläggningen omfattar 4 810 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 791 förråd.

Uthyrningsgraden uppgick till 67,9 procent (68,7) 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 2 122 SEK (2 065) 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 startade under kvartalet, men 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 fördyringar pågående och framtida byggprojekt på grund av brist på komponenter och byggmaterial exempelvis stål- och trävaror.

Avnotering av aktien på Nasdaq First North Growth Market Stockholm skedde 10 januari 2022. 24Storage har fortfarande en obligation som är noterade på Nasdaq Stockholm.

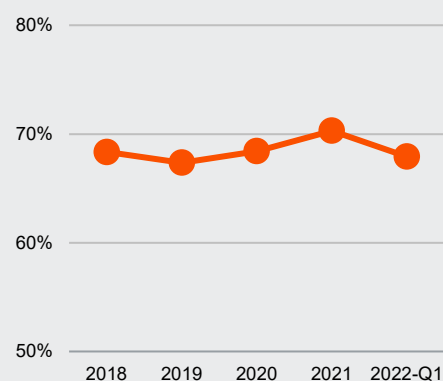
Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 25,8 procent till 30,4 MSEK (24,2).

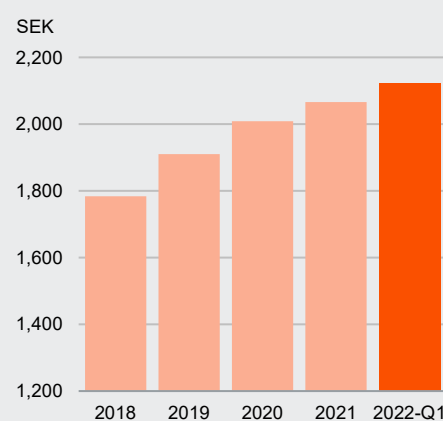
Driftkostnaderna ökade samtidigt med endast 7,4 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 12,7 MSEK (7,7).

Administrationskostnaderna uppgick till -10,5 MSEK (-9,6). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -2,6 MSEK (-2,9), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem samt aktiverade kostnader om 4,5 MSEK (3,8), som framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

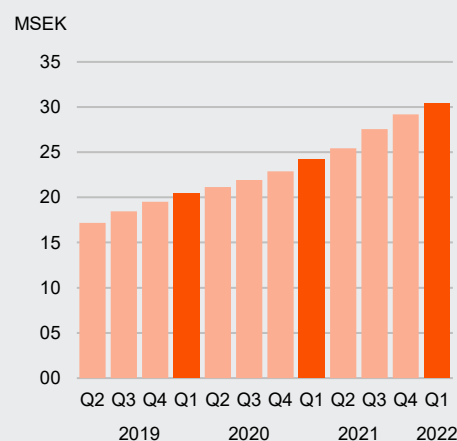
Uthyrningsgrad, yta



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2,2 MSEK (-1,9). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 23,0 MSEK (10,1). Värdeförändringen förklaras till största del av förbättrade driftsnetton. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 25,2 MSEK (8,2).

Finansnettot uppgick till -15,3 MSEK (-12,5).

Resultatet efter skatt uppgick till 5,0 MSEK (-5,7). Genomsnittlig låneränta uppgick till 5,0 procent (4,2).

Skatt

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -4,9 MSEK (-1,4). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 9).

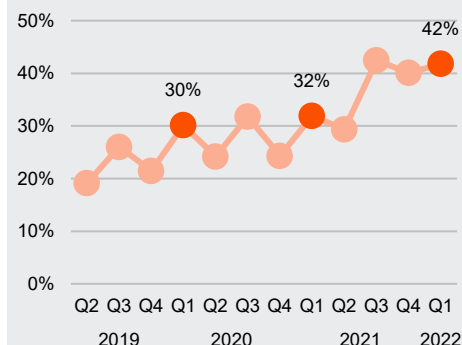
Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -11,6 MSEK (-43,2), varav kassaflöde från den löpande verksamheten 7,4 MSEK (-12,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -19,2 MSEK (-32,3), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 0,2 MSEK (1,8), varav räntebärande skulder ökade med netto 0,0 MSEK (3,0).

Bruttomarginal per kvartal



Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall Jan-mar 2021	Förändring Jan-mar 2022, jämförbara anläggningar	Utfall Jan-mar 2022, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall Jan-mar 2022
Nettoomsättning	24,2	5,6	29,8	1,2	-0,5	30,4
Driftkostnader	-16,5	-0,4	-16,8	-1,5	0,6	-17,7
Bruttoresultat	7,7	5,2	12,9	-0,4	0,1	12,7
Bruttomarginal, procent	31,9		43,5			41,8

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

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 224,9 MSEK (2 195,6).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 092,3 MSEK (2 047,3). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 066,4 MSEK (2 027,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 39,1 MSEK (39,8). Beståndet utgjordes av 27 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 18, samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4	1 341,4
Periodens förvärv	-	-	54,8
Periodens avyttring	-	-	-21,3
Investeringar i byggprojekt mm	16,8	32,0	142,4
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Avskrivning	-0,5	-0,5	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	23,0	10,1	512,1
Vid periodens utgång	2 066,4	1 382,9	2 027,2

Immateriella tillgångar uppgick till 8,2 MSEK (9,6), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 6,9 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 1 125,2 MSEK (1 124,4) varav obligationslån uppgick till 496 MSEK (400). Koncernens likvida medel uppgick till 106,1 MSEK (117,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 019,1 MSEK (1 006,8) och belåningsgraden till 49,3 procent (49,7).

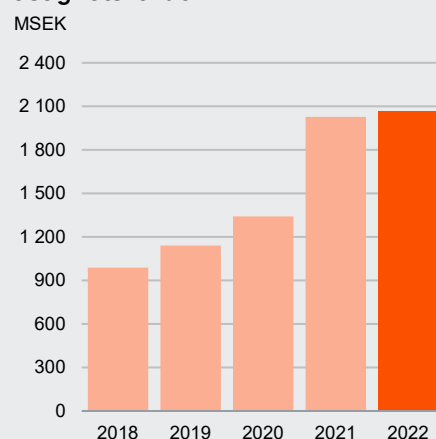
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick till 858,1 MSEK (853,1), innebärande en soliditet om 38,6 procent (38,9).

Orealiserad värdeförändring fastigheter

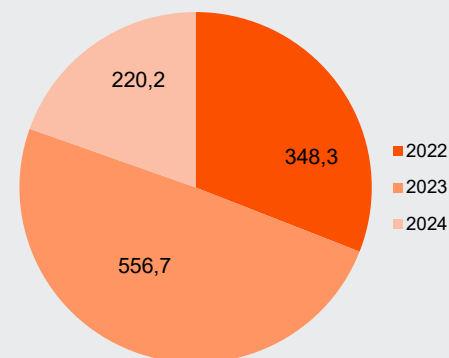
+23 MSEK

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder

MSEK



MODERBOLAG

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

Nettoomsättningen under första kvartalet uppgick 5,9 MSEK (4,7) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -10,7 MSEK (-10,2)

PERSONAL

Medelantalet anställda under första kvartalet uppgick till 33 heltidsanställda (32), varav 12 (11) i moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat.

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. Vid årets slut och 31 mars 2022 ägde T-C Storage BidCo 97,2 procent av aktierna.

Den 31 mars 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

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	Q1		Helår
		2022	2021	2021
Nettoomsättning	3	30,4	24,2	106,4
Driftkostnader	4	-17,7	-16,5	-67,8
Bruttoresultat		12,7	7,7	38,6
Bruttomarginal, procent		41,8	31,9	36,3
Administrationskostnader	4	-10,5	-9,6	-56,4
Rörelseresultat före värdeförändring		2,2	-1,9	-17,8
Värdeförändring på fastigheter		23,0	10,1	512,1
Rörelseresultat		25,2	8,2	494,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15,3	-12,5	-54,8
Finansnetto		-15,3	-12,5	-54,7
Resultat före skatt		9,9	-4,4	439,5
Skatt	9	-4,9	-1,4	-100,2
Periodens resultat		5,0	-5,7	339,3
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat		5,0	-5,7	339,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		8,2	13,2	9,6
Nyttjanderättstillgångar		6,9	3,1	1,1
Materiella anläggningstillgångar		9,7	7,7	8,3
Förvaltningsfastigheter		2 066,4	1 382,9	2 027,2
Långfristiga fordringar		1,1	3,6	1,1
Summa anläggningstillgångar		2 092,3	1 410,5	2 047,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		0,5	0,5	0,4
Kundfordringar		4,6	3,5	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17,1	16,7	4,2
Övriga kortfristiga fordringar		4,3	12,6	20,4
Likvida medel		106,1	107,0	117,6
Summa omsättningstillgångar		132,6	140,3	148,3
Summa tillgångar		2 224,9	1 550,8	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		375,6	25,6	370,6
Summa eget kapital		858,1	508,1	853,1
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	775,1	693,6	808,7
Leasingskulder		22,2	19,7	18,1
Avsättningar för pensioner		0,3	0,1	0,2
Uppskjutna skatteskulder	10	155,2	51,5	150,4
Summa långfristiga skulder		952,8	765,0	977,4
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	11	350,1	227,6	315,8
Leasingskulder		4,6	5,0	3,1
Leverantörsskulder		16,4	13,6	13,8
Övriga kortfristiga skulder		5,7	3,2	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37,3	28,3	30,8
Summa kortfristiga skulder		414,0	277,7	365,1
Summa skulder		1 366,8	1 042,7	1 342,5
Summa eget kapital och skulder		2 224,9	1 550,8	2 195,6

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens början	853,1	513,8	513,8
Periodens resultat och totalresultat	5,0	-5,7	339,3
Eget kapital vid periodens slut	858,1	508,1	853,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q1		Helår
		2022	2021	2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		9,9	-4,4	439,5
Återläggning av avskrivningar		2,8	4,1	15,2
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-23,0	-10,1	-512,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,5	0,0	2,9
Betald inkomstskatt		0,0	-0,0	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital		-9,8	-10,3	-54,5
Förändring varulager		-0,1	0,1	0,1
Förändring rörelsefordringar		4,2	-8,0	-12,6
Förändring rörelseskulder		13,1	5,5	7,4
Summa förändring rörelsekapital		17,2	-2,4	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7,4	-12,7	-59,6
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-	-	-51,6
Investering i fastigheter		-16,8	-32,0	-142,3
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-2,2	-0,0	-3,1
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,2	-0,3	-1,9
Avyttring av fastigheter	6	-	-	11,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-0,0	-0,0	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19,2	-32,3	-188,2
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-	-	-0,0
Upptagna lån		78,0	61,7	424,7
Amortering av lån		-78,0	-58,7	-204,8
Amortering leasingskuld		0,2	-1,3	-4,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0,2	1,8	215,2
Periodens kassaflöde		-11,6	-43,2	-32,6
Likvida medel vid periodens början		117,6	150,2	150,2
Likvida medel vid periodens slut		106,1	107,0	117,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q1		Helår
		2022	2021	2021
Nettoomsättning		5,9	4,7	21,7
Rörelsekostnader		-10,9	-10,5	-61,4
Rörelseresultat		-5,0	-5,8	-39,7
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	39,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6,3	5,6	23,9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12,1	-10,0	-42,3
Finansnetto		-5,8	-4,4	21,1
Resultat före skatt		-10,7	-10,2	-18,6
Skatt		-	-	-0,0
Periodens resultat ¹		-10,7	-10,2	-18,6

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 mar 2022	31 mar 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		39,1	38,7	21,0
Andelar i koncernföretag		273,2	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		429,7	393,1	429,7
Långfristiga fordringar		1,1	0,5	1,1
Uppskjuten skattefordran		-	0,0	-
Summa anläggningstillgångar		743,1	705,7	725,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		191,5	107,5	225,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,4	11,4	1,1
Övriga kortfristiga fordringar		0,3	1,0	1,0
Likvida medel		25,1	57,7	31,5
Summa omsättningstillgångar		222,3	177,6	259,3
Summa tillgångar		965,4	883,3	984,3
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	361,8
Balanserade vinstmedel		-18,6	-3,8	-
Periodens resultat		-10,7	-10,2	-18,6
Summa fritt eget kapital		332,5	351,7	343,2
Summa eget kapital		334,0	353,2	344,7
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		495,5	400,0	494,8
Skulder till koncernföretag		100,0	100,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,1	0,2
Summa långfristiga skulder		595,8	500,2	595,0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		13,3	11,0	9,2
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7	8,1
Övriga kortfristiga skulder		4,8	3,9	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16,8	14,4	14,7
Summa kortfristiga skulder		35,6	30,0	44,5
Summa skulder		631,4	530,2	639,6
Summa eget kapital och skulder		965,4	883,3	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	Q1		Helår
	2022	2021	2021
Self storage-intäkter	26,4	21,9	94,3
Self storage-relaterade intäkter	3,6	1,9	10,6
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,4	1,4
Total nettoomsättning	30,4	24,2	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	Q1 2022			Q1 2021		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	3,3	-	3,3	3,3	-	3,3
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,7	-	0,7
Övriga externa kostnader ¹	6,8	9,8	16,5	6,5	8,0	14,4
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,8	-0,7	-1,5	-0,7	-0,7	-1,5
Fördelning av kostnader internt ²	3,3	-3,3	-	2,6	-2,6	-
Kostnader av engångskaraktär ³	-	0,3	0,3	-	-	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-4,5	-4,5	-	-3,8	-3,8
Externa kostnader	13,2	1,6	14,8	12,3	0,9	13,2
Personalkostnader	3,3	6,3	9,6	3,0	5,9	8,9
Avskrivningar	0,6	1,9	2,5	0,6	2,2	2,8
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,7	1,3	0,6	0,7	1,3
Avskrivningar	1,2	2,6	3,8	1,2	2,9	4,1
Summa	17,7	10,5	28,1	16,5	9,6	26,1

NOT 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter

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

NOT 6. Avyttring av förvaltningsfastigheter

Koncernen, MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 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 i drift har värderats till verkligt värde genom en intern värdering per 31 mars 2022. 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 2021, not 14. Pågående byggprojekt har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 31 mars 2022. En extern värdering av hela fastighetsbeståndet gjordes senast den 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	Q1		Helår
	2022	2021	2021
Aktuell skattekostnad	-	-	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-4,9	-1,4	-101,1
Summa	-4,9	-1,4	-101,1

NOT 10. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder Koncernen, MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-216,5	-103,1	-210,6
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	59,0	51,4	59,0
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	0,9	-	0,9
Uppskjuten skatt på övriga poster	1,2	0,2	0,2
Summa	-155,2	-51,5	-150,4

NOT 11. Räntebärande skulder och nettolåneskuld

Koncernen, MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Lån från kreditinstitut, långfristiga	279,6	293,6	313,9
Obligationslån, långfristiga	495,5	400,0	494,8
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	350,1	227,6	315,8
Summa räntebärande skulder	1 125,2	921,3	1 124,4
Avgår likvida medel	-106,1	-107,0	-117,6
Summa nettolåneskuld	1 019,1	814,2	1 006,8
Bokfört värde fastigheter	2 066,4	1 382,9	2 027,2
Belåningsgrad, procent	49,3	58,9	49,7

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q1		Helår
	2022	2021	2021
IFRS-nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	30,4	24,2	106,4
Periodens resultat, MSEK	5,0	-5,7	339,3
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,34	-0,38	22,74
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,32	-0,38	21,76
Alternativa nyckeltal			
Bruttoresultat, MSEK	12,7	7,7	38,6
Bruttomarginal, procent	41,8	31,9	36,3
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	23,0	10,1	512,1
Rörelseresultat, MSEK	25,2	8,2	494,3
Eget kapital, MSEK	858,1	508,1	853,1
Eget kapital per aktie, SEK	57,50	34,05	57,17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	70,45	40,73	69,74
Nettolåneskuld, MSEK	1 019,1	814,2	1 006,8
Balansomslutning, MSEK	2 224,9	1 550,8	2 195,6
Soliditet, procent	38,6	32,8	38,9
Belåningsgrad, procent	49,3	58,9	49,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	7,4	-12,7	-59,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	0,50	-0,85	-3,99
Operationella nyckeltal			
Fastighetsvärde, MSEK	2 066,4	1 382,9	2 027,2
Antal anläggningar i drift	27	25	26
Antal förråd	13 362	11 459	12 602
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	74 491	62 842	69 681
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 466	1 416	1 461
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 122	2 065	2 066
Uthyrningsgrad (yta), procent	67,9	68,7	70,3
Uthyrningsgrad (antal), procent	66,4	69,0	68,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	66,9	68,5	69,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	24 947	19 932	26 505
Anställda			
Medelantal anställda	33	32	33
Antal aktier			
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	14 924 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	14 924 020	14 924 020

DEFINITIONER

BRUTTOMARGINAL, PROCENT

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

NETTOLÅNESKULD, MSEK

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, SEK

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

BELÅNINGSGRAD, PROCENT

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

HYRESINTÄKT PER UTHYRD KVADRATMETER (REVPAM), SEK

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

UTHYRNINGSGRAD (YTA), PROCENT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, PROCENT

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

BOKFÖRT VÄRDE FÖR ANLÄGGNINGAR I DRIFT PER KVADRATMETER, SEK

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

JÄMFÖRBARA ANLÄGGNINGAR

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

KONCERNENS KVARTALSDATA

	2022		2021			2020			
MSEK	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Ur resultaträkningen									
Nettoomsättning	30,4	29,2	27,6	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2	20,5
Driftkostnader	-17,7	-17,5	-15,9	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0	-14,3
Bruttoresultat	12,7	11,7	11,7	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1	6,2
Bruttomarginal, procent	42	40	42	29	32	24	32	24	30
Ur balansräkningen									
Förvaltningsfastigheter	2 066	2 027	1 576	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227	1 191
Eget kapital	858	853	555	558	508	514	487	493	502
Balansomslutning	2 225	2 196	1 796	1 700	1 551	1 548	1 404	1 407	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	Hising 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
Möln dal Pelargonian 8	Möln dal	Södra Ågatan 18A	Äganderätt	738	4 432
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 141
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	328	2 030
Summa				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 5 maj 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

27

Förråd

13 500

Kvm uthyrningsbar yta

74 500

Kunder

8 000