



Q2 2021

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 JUNI 2021

ÖKAD MOGNADSGRAD GAV FORTSATT TILLVÄXT OCH FÖRBÄTTRAD BRUTTOMARGINAL

Under kvartalet ökade intäkterna med 20 procent till 25,5 MSEK (21,2) och bruttoresultatet steg med hela 47 procent jämfört med föregående år främst tack vare tydligt högre mognadsgrad för bolagets anläggningar. Jämfört med samma kvartal 2019 har intäkterna förbättrats med 48 procent och bruttoresultatet med 127 procent. Den positiva värdeförändringen på fastigheter var 80,2 MSEK (5,4) och rörelseresultatet efter värdeförändringar uppgick till 77,6 MSEK (0,1). Fortsatt tilltagande mognadsgrad med etablerad skalbarhet på plats möjliggör högre lönsamhet och positivt kassaflöde.

ANDRA KVARTALET 2021

- Nettoomsättningen steg med 20,3 procent till 25,5 MSEK (21,2).
- Bruttoresultatet ökade med 47,1 procent till 7,5 MSEK (5,1). Bruttomarginalen förbättrades till 29,4 procent (24,2).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -2,6 MSEK (-5,3).
- Värdeförändring på fastighetsbeståndet var 80,2 MSEK (5,4). Värdeökningen förklaras främst av högre driftnetton samt av något sänkta avkastningskrav.
- Resultat efter skatt uppgick till 49,7 MSEK (-8,8) eller 3,33 SEK (-0,59) per aktie före och 3,19 SEK (-0,59) efter utspädning.
- Obligationsemission om ytterligare 40 MSEK genomfördes inom ramen för befintligt ramverk om 800 MSEK.
- Rekrytering av en ny CFO som ska efterträda avgående CFO Lena Nelson inleddes.

JANUARI - JUNI 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 49,6 MSEK (41,6).
- Bruttoresultatet ökade till 15,2 MSEK (11,3) och bruttomarginalen steg till 30,6 procent (27,1), varav för jämförbara anläggningar 34,5 procent (30,7).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -4,5 MSEK (-9,7).
- Periodens positiva realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 90,3 MSEK (11,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 44,0 MSEK (-16,4) eller 2,95 SEK (-1,10) per aktie före och 2,82 SEK (-1,10) efter utspädning.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Ökat fokus på hållbarhet genom installation av solceller med start på den nya anläggningen i Högsbo, Göteborg.

Koncernens nyckeltal	Q2		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning, MSEK	25,5	21,2	49,6	41,6	86,4
Bruttomarginal, procent	29,4	24,2	30,6	27,1	27,6
Fastighetsvärde, MSEK	1 543	1 227	1 543	1 227	1 341
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	62 842	53 582	62 842	53 582	61 042
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 069	2 008	2 062	2 003	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,9	71,7	72,9	71,7	68,4
Belåningsgrad, procent	57,2	54,9	57,2	54,9	57,3
Soliditet, procent	32,8	35,0	32,8	35,0	33,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	45,04	38,57	45,04	38,57	40,79

VD-ORD: 24STORAGE GÅR IN I NY FAS – SKALFÖRDELAR VÄNTAS GE ÖKAT RESULTAT OCH STÄRKT KASSAFLÖDE

24Storage har under sina sex år växt konstant. Bolaget har i denna utveckling genomgått två tydliga faser. Den första fasan var att bygga grunden för verksamheten. Den andra fasan var att skapa skalfördelarna. Båda dessa har vi nu genomfört.

Vi går nu in i den tredje fasan som i större utsträckning kommer att handla om att växla ut skalfördelarna. Vår affärsmodell för driften av anläggningarna och det systemstöd vi har för vår digitala affär får nu möjlighet att ge resultat.

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

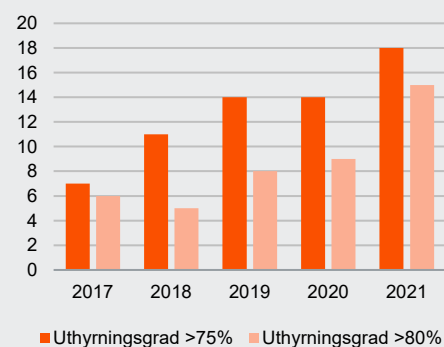
SKALBARHET I AFFÄRSMODELLEN OCH ÖKAD MOGNADSGRAD

Under andra kvartalet ökade våra intäkter med 20 procent jämfört med förra året och bruttoresultatet steg med hela 47 procent. Rullande tolv månaders rörelseresultat har förbättrats med 37 procent samtidigt som intäkterna vuxit med 19 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Under kvartalet var den positiva värdeförändringen på våra fastigheter 80 MSEK jämfört med 5 MSEK under andra kvartalet förra året.

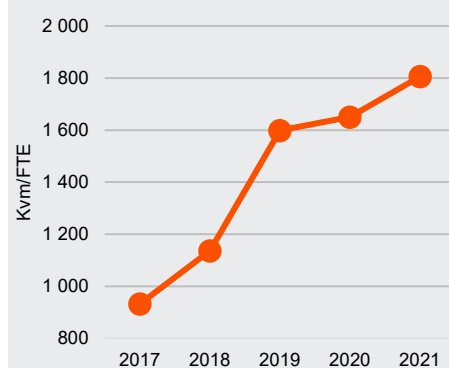
Vi ser en tilltagande mognadsgrad i våra anläggningar. Av våra 25 anläggningar har idag fem stycken en uthyrningsgrad över 90 procent, 15 stycken har över 80 procent och 18 stycken har över 75 procent. Diagrammet intill visar hur detta stadigt har trappats upp under de senaste åren. En anläggning når normalt "break-even" vid en uthyrningsgrad mellan 30 och 40 procent. Bruttomarginalen för en mogen anläggning ligger ofta över 60 procent. Den höga marginalen är en kombination av stabila intäkter och löpande låga rörelsekostnader och underhållsinvesteringar. De stabila intäkterna är en följd av att vi har många kunder, de flesta betalar ett mindre belopp och kundunderlaget är diversifierat. Det finns också en trögrörlighet bland kunderna, vilket 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 har. Se diagrammet intill hur detta mått har utvecklats positivt över tid.



Antal anläggningar med mer än 75 respektive 80 procent uthyrningsgrad



Uthyrningsbara kvm per medarbetare



Ett annat område där vi haft en stark utveckling är andelen kunder som i sin helhet genomför sina köp digitalt på vår hemsida. Under andra kvartalet uppgick denna till 46 procent. Detta skapar både smidigare kundupplevelse och är mer kostnadseffektivt för vår verksamhet. 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 att det minskar belastningen på vår kundservice. Det förstärker även vår närvaro online, vår ranking i sökmotorer och våra möjligheter till merförsäljning i e-handelsflöden.

Skalbarheten omfattar alla kostnader i form av löpande rörelsekostnader, kostnader för marknadsföring i takt med att varumärkeskännetiden ökar och administrationskostnader.

MER ÄN 100 000 KVADRATMETER UTHYRINGSBAR YTA ÅR 2025

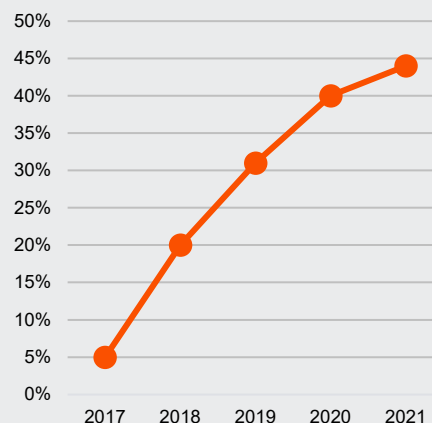
24Storage har idag 63 000 kvadratmeter uthyringsbar yta. Vårt mål är att detta år 2025 skall uppgå till mer än 100 000 kvadratmeter. Av detta har vi redan mer än 20 000 kvadratmeter säkrade genom pågående projekt och en kontrakterad pipeline med fastigheter som vi redan förvärvat eller där vi ingått avtal om framtida förvärv. 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 TSEK per kvadratmeter totalyta exklusive markkostnad.

Vi har beslutat att överlåta och därmed stänga vår anläggning i Eskilstuna under slutet av året. Området runt fastigheten kommer att utvecklas till bostadskvarter enligt en ny detaljplan. Vi flyttar förrådsverksamheten till vår nya anläggning i Västerås som öppnar efter sommaren. Försäljningen av fastigheten i Eskilstuna sker till ett värde som är 24 procent högre än den tidigare värderingen.

Vi har trimmat vår kostnads massa och har de senaste tre kvartalen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntekostnader rullande tolv månader. Vår affärsmodell är bevisat skalbar och det är min övertygelse att den ligger mer rätt i tiden än någonsin. Vi är en del av den cirkulära ekonomin och möjliggör att saker sparas för att återanvändas eller säljas i stället för att kastas. Detta tillsammans med en stark pipeline i form av nya anläggningar som vi skall bygga framöver gör att jag ser väldigt positivt på fortsättningen för 2021 och kommande år.

Fredrik Sandelin
VD, 24Storage

Andel webbförsäljning



VERKSAMHET

DEN SVENSKA MARKNADEN FÖR SELF STORAGE

Urbaniseringen, vilken leder till bostadsbrist, begränsat förvaringsutrymme och höga fastighetspriser är den primära drivkraften för self storage. 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 och utrustning.

Den svenska self storage-marknaden växer stadigt och 24Storage är den näst största aktören i Sverige. Jämfört med andra liknande europeiska länder som Storbritannien och Nederländerna 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 och mindre och färre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom påskyndar Covid-19 den pågående förändringen av beteenden och snabbar 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 högre än genomsnittet i Europa. Under 2020 var branschgenomsnittet i Sverige 85 procent och den genomsnittliga hyran per kvadratmeter uppgick till drygt 2 300 SEK per år¹.

Anläggningarnas genomsnittliga uthyrningsgrad påverkas av ett antal olika faktorer från prissättning till antalet nyöppnade anläggningar på en lokal marknad. En ny anläggning sänker den genomsnittliga uthyrningsgraden 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.

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

"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 påskyndar Covid-19 den pågående förändringen av beteenden och snabbar på utvecklingen."

Drivkrafter för tillväxt på den svenska marknaden



Genomsnittssvensken flyttar 11 gånger under sin livstid.



Hög andel singelhushåll.



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

¹ FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 och 2020.

nybyggda anläggningars uthyrningsgrad parallellt som de mogna anläggningarna kontinuerligt genomgår en intäktsoptimering 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 62 842 kvadratmeter uthyrningsbar yta vilket är en ökning med 9 260 jämfört med motsvarande period föregående år.

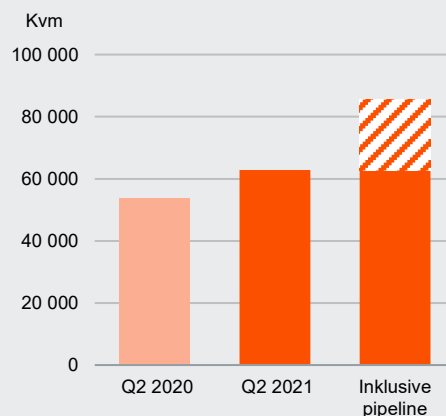
Strategin är att växa i tillväxtområden som har positiv demografisk utveckling och där det finns en stark köpkraft, primärt i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Målet är att växa med tre till fem anläggningar per år, vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Bolaget har för närvarande tre pågående projekt i Göteborg, Mölndal och Västerås som beräknas tillföra cirka 12 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I tillägg till dessa tre projekt har bolaget kontrakterade fastigheter som redan är förvärvade eller där avtal ingåtts om framtida förvärv. Dessa fastigheter är samtliga belägna i Stockholmsregionen, närmare bestämt i Farsta, Tumba och Täby och beräknas tillföra ytterligare mer än 10 000 kvadratmeter.

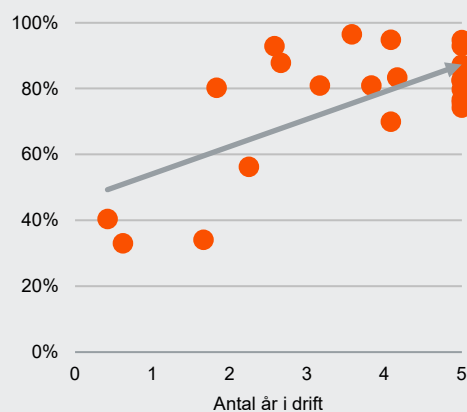
SUCCESSIVT ÖKAD MOGNADSGRAD

24Storage växer och har fortfarande en stor andel nyöppnade anläggningar där mognadsgraden successivt ökar med högre uthyrningsgrad och prisnivå. I portföljen av 25 anläggningar har fem anläggningar redan mer än 90 procents uthyrningsgrad, 15 har passerat 80 procent och 18 stycken har över 75 procent. I takt med att mognadsgraden i portföljen ökar kommer både resultat och kassaflöden att förbättras.

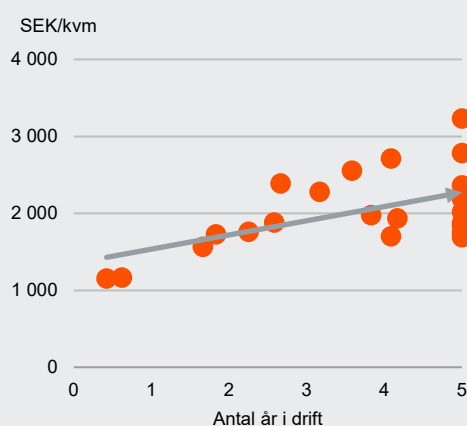
Total uthyrningsbar yta



Uthyrningsgrad per anläggning



Hyresnivå per anläggning



FINANSIELL UTVECKLING

ANDRA KVARTALET 2021

Utveckling under kvartalet

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

Under kvartalet ökade uthyrningen med 429 förråd och 2 671 kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 72,9 procent (71,7). Uthyrningsgraden utvecklades starkt trots att bolaget expanderat och adderat ny uthyrningsbar yta genom de nyöppnade anläggningarna i Uppsala och Vällingby som endast hunnit få begränsat antal kunder. Detta är naturligt och kortsiktig konsekvens av bolagets tillväxtstrategi.

Den genomsnittliga hyresintäkten steg till 2 069 SEK (2 008) per kvadratmeter under kvartalet. Detta var också en förbättring jämfört med föregående kvartal och det fjärde kvartalet i rad med en ökning. Ökningen beror på 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 effekter på verksamheten.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 20,3 procent till 25,5 MSEK (21,2). Driftkostnaderna ökade samtidigt med endast 12,1 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 7,5 MSEK (5,1).

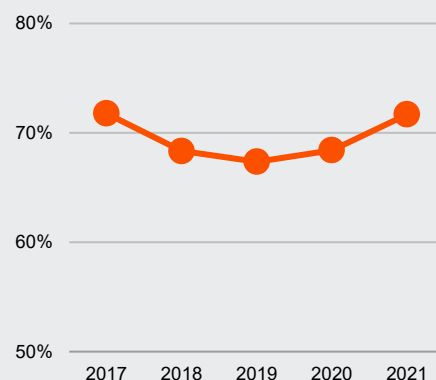
Administrationskostnaderna uppgick till -10,1 MSEK (-10,4). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -2,6 MSEK (-2,5), i huvudsak hänförliga till bolagets affärssystem samt aktiverade kostnader om 3,8 MSEK (4,0), som framför allt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2,6 MSEK (-5,3). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 80,2 MSEK (5,4). Värdeökningen förklaras främst av ökade driftnetton samt av något sänkta avkastningskrav. Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 77,6 MSEK (0,1).

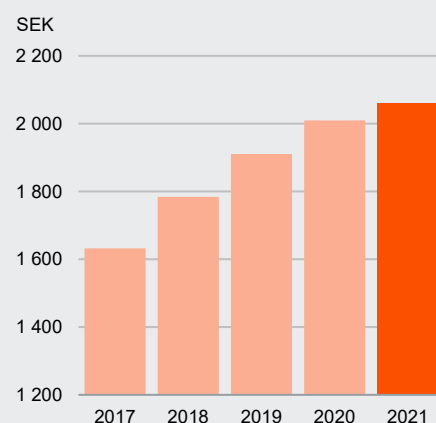
Finansnettot uppgick till -12,0 MSEK (-9,1). Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och räntan på obligationslånet. Under kvartalet genomfördes en obligations-emission om ytterligare 40 MSEK inom ramen för det befintliga ramverket om 800 MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till 49,7 MSEK (-8,8) eller 3,33 SEK (-0,59) per aktie före utspädning och 3,19 SEK (-0,59) efter utspädning.

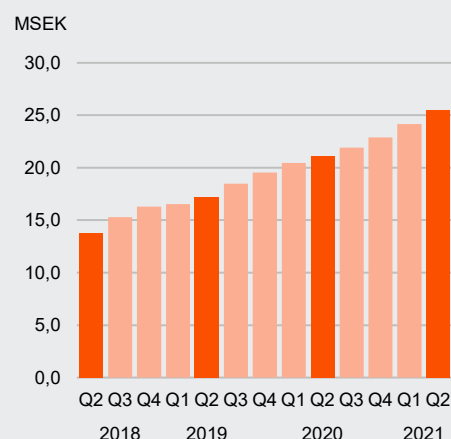
Uthyrningsgrad



Genomsnittlig hyra per uthyrd kvm



Nettoomsättning per kvartal



Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -0,9 MSEK (-19,9), varav kassaflöde från den löpande verksamheten 10,6 MSEK (-5,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -77,9 MSEK (-31,5), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 66,4 MSEK (17,0), varav räntebärande skulder ökade med netto 67,6 MSEK (18,5).

JANUARI - JUNI 2021

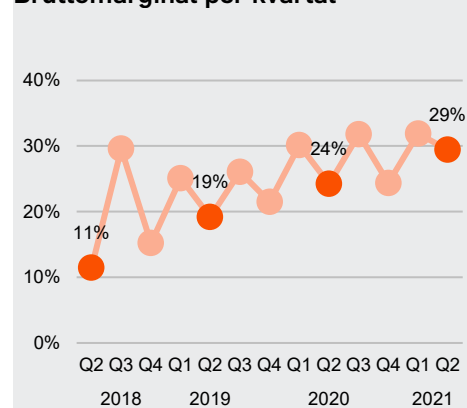
Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 19,2 procent till 49,6 MSEK (41,6). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 13,5 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade till 15,2 MSEK (11,3) trots högre drift- och underhållskostnader 5,7 MSEK (3,7), se not 4, på grund av en kallare och mer snörik vinter samt högre underhållskostnader än föregående år.

Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad beläggningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning och en lägre total uthyrningsgrad.

Administrationskostnaderna uppgick till -19,7 MSEK (-21,0). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -5,5 MSEK (-5,1) och aktiverade kostnader om 7,5 MSEK (7,5), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Bruttomarginal per kvartal



Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall Jan-jun 2020	Förändring Jan-jun 2021, jämförbara anläggningar	Utfall Jan-jun 2021, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹	Utfall Jan-jun 2021
Nettoomsättning	41,6	7,9	49,5	1,1	-1,0	49,6
Driftkostnader	-30,3	-2,1	-32,4	-2,7	0,7	-34,4
Bruttoresultat	11,3	5,8	17,1	-1,6	-0,3	15,2
Bruttomarginal, procent	27,1		34,5			30,6

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 -4,5 MSEK (-9,7). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 90,3 MSEK (11,1). Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 85,8 MSEK (1,4).

Finansnettot uppgick till -24,5 MSEK (-18,1). 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 -17,3 MSEK (0,3). Nettot består av temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 8).

Resultatet efter skatt uppgick till 44,0 MSEK (-16,4) eller 2,95 SEK (-1,10) per aktie före utspädning och 2,82 SEK (-1,10) efter utspädning.

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -44,1 MSEK (-64,4), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -2,1 MSEK (-20,7). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -110,1 MSEK (-70,5), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 68,1 MSEK (26,8), varav räntebärande skulder ökade med netto 70,6 MSEK (29,7).

Orealiserad värdeförändring fastigheter

+90 MSEK

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 1 699,9 MSEK (1 547,8).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 564,9 MSEK (1 372,1). Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 543,1 MSEK (1 341,4), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 39,7 MSEK (40,4). Beståndet utgjordes av 25 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 24, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde

förvaltningsfastigheter, MSEK	30 jun 2021	30 jun 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	81,7	47,0	94,5
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	3,2	2,3
Avskrivning	-1,1	-1,4	-3,0
Orealiserade värdeförändringar	90,3	11,1	70,6
Omklassificering	-	-	0,2
Vid periodens utgång	1 543,1	1 226,6	1 341,4

Immateriella tillgångar uppgick till 11,9 MSEK (14,9), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 2,4 MSEK (3,8) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 6,9 MSEK (8,5).

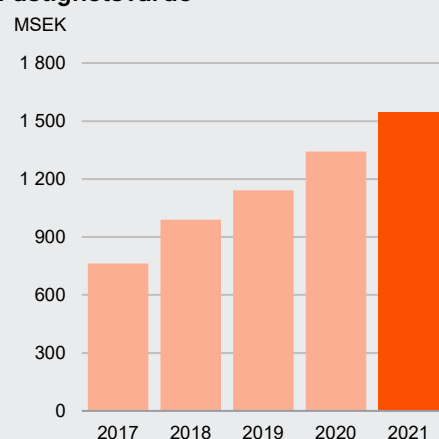
Räntebärande skulder och likvida medel

Koncernens räntebärande skulder vid kvartalets utgång till 988,8 MSEK (918,2) varav obligationslån uppgick till 440 MSEK (400). Under kvartalet genomfördes en obligationsemission om ytterligare 40 MSEK inom ramen för det befintliga ramverket om 800 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 106,2 MSEK (150,2). Nettolåneskulden uppgick därmed till 882,6 MSEK (768,0) och belåningsgraden till 57,2 procent (57,3).

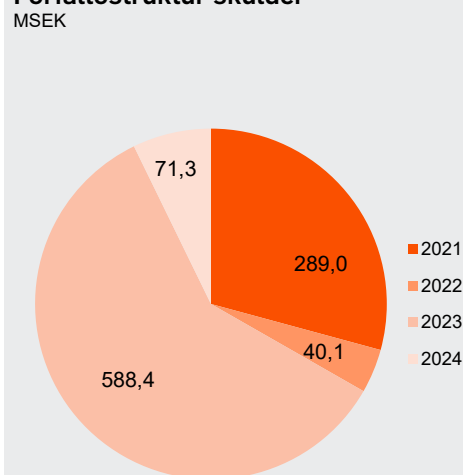
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid rapportperiodens utgång till 557,8 MSEK (513,8), innebärande en soliditet om 32,8 procent (33,2). Vid utgången av motsvarande kvartal föregående år uppgick soliditeten till 35,0 procent.

Fastighetsvärde



Förfallostruktur skulder



MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen under andra kvartalet uppgick 4,6 MSEK (4,9) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -8,7 MSEK (-6,8). Nettoomsättningen under perioden januari till juni uppgick till 9,4 MSEK (9,2) och resultat efter skatt uppgick till -18,9 MSEK (-13,9).

PERSONAL

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

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Bolaget ökar sitt fokus på hållbarhet genom att installera solceller med start på den nya anläggningen i Högsbo, Göteborg.

Anläggningen kommer att förses med en nära 300 kvadratmeter stor solcellsanläggning på fastighetens tak.

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 be-läggings-/uthyrningsrisk, värderingsrisk avseende förvaltnings-fastigheterna, 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 års-redovisningen för 2020.

AKTIEN

24Storage-aktien är sedan 10 december 2019 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekursen vid kvartalets utgång var 40,60 SEK och det totala börsvärdet uppgick till 606 MSEK.

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 juni 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 jun 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
Adriago Asset Management	552 061	3,7
Jan-Olof Backman via bolag	550 000	3,7
Övriga	2 500 818	16,8
Totalt antal aktier	14 924 020	100,0

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport tredje kvartalet 2021
4 november 2021

Bokslutskommuniké 2021
25 februari 2022

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	3	25,5	21,2	49,6	41,6	86,4
Driftkostnader	4	-18,0	-16,0	-34,4	-30,3	-62,6
Bruttoresultat		7,5	5,1	15,2	11,3	23,8
Bruttomarginal, procent		29,4	24,2	30,6	27,1	27,6
Administrationskostnader	4	-10,1	-10,4	-19,7	-21,0	-42,1
Rörelseresultat före värdeförändring		-2,6	-5,3	-4,5	-9,7	-18,3
Värdeförändring på fastigheter		80,2	5,4	90,3	11,1	70,6
Rörelseresultat		77,6	0,1	85,8	1,4	52,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12,0	-9,1	-24,6	-18,1	-41,0
Finansnetto		-12,0	-9,1	-24,5	-18,1	-40,9
Resultat före skatt		65,6	-9,0	61,3	-16,7	11,4
Skatt	8	-15,9	0,2	-17,3	0,3	-7,4
Periodens resultat		49,7	-8,8	44,0	-16,4	4,0
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat		49,7	-8,8	44,0	-16,4	4,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK		3,33	-0,59	2,95	-1,10	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, SEK		3,19	-0,59	2,82	-1,10	0,25

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		11,9	18,2	14,9
Nyttjanderättstillgångar		2,4	4,8	3,8
Materiella anläggningstillgångar		6,9	9,9	8,5
Förvaltningsfastigheter		1 543,1	1 226,6	1 341,4
Långfristiga fordringar		0,6	0,4	3,6
Summa anläggningstillgångar		1 564,9	1 259,9	1 372,1
Omsättningstillgångar				
Varulager		0,5	0,4	0,5
Kundfordringar		6,2	5,0	4,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,8	13,1	11,6
Övriga kortfristiga fordringar		3,4	3,8	9,0
Likvida medel		106,2	124,9	150,2
Summa omsättningstillgångar		135,1	147,2	175,6
Summa tillgångar		1 699,9	1 407,1	1 547,8
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	480,7	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		75,3	11,0	31,3
Summa eget kapital		557,8	493,2	513,8
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	10	696,6	603,6	641,0
Leasingskulder		18,4	22,7	20,9
Avsättningar för pensioner		0,2	-	0,1
Uppskjutna skatteskulder	9	67,5	42,8	50,2
Summa långfristiga skulder		782,7	669,1	712,2
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	10	292,2	194,4	277,2
Leasingskulder		5,0	5,0	5,0
Leverantörsskulder		32,4	19,5	12,2
Övriga kortfristiga skulder		2,1	6,6	2,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27,7	19,3	25,3
Summa kortfristiga skulder		359,5	244,8	321,8
Summa skulder		1 142,1	913,9	1 033,9
Summa eget kapital och skulder		1 699,9	1 407,1	1 547,8

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Eget kapital vid periodens början	513,8	509,7	509,7
Inbetalda premier/återköp teckningsoptioner	-	-0,2	0,2
Periodens resultat och totalresultat	44,0	-16,4	4,0
Eget kapital vid periodens slut	557,8	493,2	513,8

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		65,6	-9,0	61,3	-16,7	11,4
Återläggning av avskrivningar		3,8	4,0	7,9	8,0	17,3
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-80,2	-5,4	-90,3	-11,1	-70,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-0,0	-	-	-	1,6
Betald inkomstskatt		-0,1	-	-0,1	-	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital						
		-10,9	-10,4	-21,3	-19,8	-40,7
Förändring varulager		-0,0	0,0	0,1	-0,0	-0,1
Förändring rörelsefordringar		4,4	12,6	-3,6	-0,8	-3,8
Förändring rörelseskulder		17,1	-7,6	22,7	-0,1	-6,0
Summa förändring rörelsekapital		21,6	5,0	19,2	-1,0	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
		10,6	-5,4	-2,1	-20,7	-50,7
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	5	-27,6	-	-27,6	-22,8	-32,9
Investering i fastigheter		-49,7	-31,1	-81,7	-47,0	-94,6
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-0,5	-0,3	-0,8	-0,5	-1,8
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-0,0	-	-0,1	-	-3,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77,9	-31,5	-110,1	-70,5	-132,7
Finansieringsverksamheten						
Inbetalda premier samt återköp teckningsoptioner		-	-0,2	-	-0,2	0,2
Upptagna lån		77,9	57,0	139,6	71,5	507,6
Amortering av lån		-10,3	-38,5	-69,0	-41,8	-357,6
Amortering leasingsskuld		-1,2	-1,4	-2,4	-2,7	-5,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		66,4	17,0	68,1	26,8	144,3
Periodens kassaflöde		-0,9	-19,9	-44,1	-64,4	-39,1
Likvida medel vid periodens början		107,0	144,8	150,2	189,3	189,3
Likvida medel vid periodens slut		106,2	124,9	106,2	124,9	150,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	Q2		Jan-jun		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning		4,6	4,9	9,4	9,2	15,9
Rörelsekostnader		-10,0	-11,3	-20,5	-22,2	-41,8
Rörelseresultat		-5,4	-6,4	-11,1	-12,9	-26,0
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	25,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5,9	-	11,6	-	7,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9,3	-0,4	-19,3	-1,0	-10,8
Finansnetto		-3,4	-0,4	-7,7	-1,0	22,2
Resultat före skatt		-8,7	-6,8	-18,9	-13,9	-3,8
Skatt		-	-	-	-	0,0
Periodens resultat ¹		-8,7	-6,8	-18,9	-13,9	-3,8

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MSEK	Not	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		0,2	0,2	0,2
Pågående nyanläggningar och projekt		61,4	33,7	23,0
Andelar i koncernföretag		273,2	273,2	273,2
Fordringar på koncernföretag		393,1	-	393,1
Långfristiga fordringar		0,6	0,4	0,5
Uppskjuten skattefordran		0,0	-	-
Summa anläggningstillgångar		728,4	307,5	690,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag		136,5	105,6	120,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14,5	7,9	8,5
Övriga kortfristiga fordringar		0,0	24,7	0,2
Likvida medel		58,4	52,4	89,3
Summa omsättningstillgångar		209,4	190,6	218,4
Summa tillgångar		937,9	498,1	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	365,2	365,6
Periodens resultat		-18,9	-13,9	-3,8
Summa fritt eget kapital		342,9	351,3	361,8
Summa eget kapital		344,4	352,8	363,3
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		440,3	-	400,0
Skulder till koncernföretag		100,0	68,3	100,0
Avsättningar för pensioner		0,2	-	0,1
Summa långfristiga skulder		540,5	68,3	500,1
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		28,8	10,2	8,3
Skulder till koncernföretag		7,3	32,9	15,0
Övriga kortfristiga skulder		3,5	26,8	9,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13,4	7,0	12,1
Summa kortfristiga skulder		52,9	77,0	45,0
Summa skulder		593,4	145,2	545,1
Summa eget kapital och skulder		937,9	498,1	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.

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	Q2		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Self storage-intäkter	23,0	18,8	44,9	37,0	77,5
Self storage-relaterade intäkter	2,1	1,7	4,0	3,3	6,9
Övriga fastighetsintäkter	0,3	0,7	0,7	1,3	2,0
Total nettoomsättning	25,5	21,2	49,6	41,6	86,4

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

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

NOT 4. Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen, MSEK	Q2 2021			Q2 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	2,4	-	2,4	2,0	-	2,0
Fastighetsskatt	0,7	-	0,7	0,5	-	0,5
Övriga externa kostnader ¹	8,4	8,0	16,5	8,0	9,0	17,0
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-0,7	-0,7	-1,5	-1,0	-0,7	-1,7
Fördelning av kostnader internt ²	2,7	-2,7	-	2,4	-2,4	0,0
Aktiverat påslag för projektledning	-	-3,8	-3,8	-	-4,0	-4,0
Externa kostnader	13,5	0,9	14,3	11,9	1,9	13,9
Personalkostnader	3,3	6,6	10,0	2,7	5,9	8,6
Avskrivningar	0,6	1,9	2,6	0,7	1,9	2,6
Avskrivning leasing (IFRS 16)	0,6	0,7	1,3	0,7	0,6	1,4
Avskrivningar	1,2	2,6	3,8	1,4	2,5	4,0
Summa	18,0	10,1	28,1	16,0	10,4	26,4

Koncernen, MSEK	Jan-jun 2021			Jan-jun 2020		
	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa	Drift-kostnader	Admin-kostnader	Summa
Drift och underhåll	5,7	-	5,7	3,7	-	3,7
Fastighetsskatt	1,3	-	1,3	1,0	-	1,0
Övriga externa kostnader ¹	14,9	15,9	30,8	14,3	17,7	32,0
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-1,5	-1,4	-2,9	-2,0	-1,4	-3,3
Fördelning av kostnader internt ²	5,3	-5,3	-	4,7	-4,7	-
Aktiverat påslag för projektledning	-	-7,5	-7,5	-	-7,5	-7,5
Externa kostnader	25,8	1,6	27,4	21,8	4,2	26,0
Personalkostnader	6,3	12,5	18,8	5,6	11,7	17,4
Avskrivningar	1,2	4,2	5,4	1,4	3,9	5,3
Avskrivning leasing (IFRS 16)	1,1	1,4	2,5	1,5	1,2	2,7
Avskrivningar	2,4	5,5	7,9	2,9	5,1	8,0
Summa	34,4	19,7	54,1	30,3	21,0	51,3

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 2021	Jan-jun 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, såväl anläggningar i drift som pågående byggprojekt, har värderats till verkligt värde baserat på extern värdering av oberoende sakkunniga värderingsinstitut per 30 juni 2021.

NOT 7. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats. Interndeberingen har skett på marknadsmässiga villkor.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

NOT 8. Skatter

Redovisad skattekostnad Koncernen, MSEK	Q2		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Aktuell skattekostnad	-	-	-	0,0	-0,4
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-15,9	0,2	-17,3	0,3	-7,0
Summa	-15,9	0,2	-17,3	0,3	-7,4

NOT 9. Uppskjutna skatteskulder

Uppskjuten skatteskuld Koncernen, MSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-120,7	-84,4	-100,1
Underskottsavdrag	53,0	42,2	49,8
Övriga poster	0,2	-0,5	0,2
Summa	-67,5	-42,8	-50,2

NOT 10. Räntebärande skulder och nettolåneskuld ¹

Koncernen, MSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Lån från kreditinstitut, långfristiga	256,3	603,6	241,0
Obligationslån, långfristiga	440,3	-	400,0
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	292,2	194,4	277,2
Summa räntebärande skulder	988,8	798,0	918,2
Avgår likvida medel	-106,2	-124,9	-150,2
Summa nettolåneskuld	882,6	673,1	768,0
Bokfört värde fastigheter	1 543,1	1 226,6	1 341,4
Belåningsgrad, procent	57,2	54,9	57,3

¹ Definitionen av räntebärande skulder har ändrats i denna kvartalsrapport för att i likhet med flertalet andra fastighetsbolag nu exkludera leasingsskuld.

KONCERNENS NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	Q2		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
IFRS-nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	25,5	21,2	49,6	41,6	86,4
Periodens resultat, MSEK	49,7	-8,8	44,0	-16,4	4,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,33	-0,59	2,95	-1,10	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,19	-0,59	2,82	-1,10	0,25
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	7,5	5,1	15,2	11,3	23,8
Bruttomarginal, procent	29,4	24,2	30,6	27,1	27,6
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	80,2	5,4	90,3	11,1	70,6
Rörelseresultat, MSEK	77,6	0,1	85,8	1,4	52,3
Eget kapital, MSEK	557,8	493,2	557,8	493,2	513,8
Eget kapital per aktie, SEK	37,38	33,05	37,38	33,05	34,43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV per aktie), SEK	45,04	38,57	45,04	38,57	40,79
Nettolåneskuld, MSEK	882,6	673,1	882,6	673,1	768,0
Balansomslutning, MSEK	1 699,9	1 407,1	1 699,9	1 407,1	1 547,8
Soliditet, procent	32,8	35,0	32,8	35,0	33,2
Belåningsgrad, procent	57,2	54,9	57,2	54,9	57,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	10,6	-5,4	-2,1	-20,7	-50,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	0,71	-0,36	-0,14	-1,39	-3,40
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK	1 543,1	1 226,6	1 543,1	1 226,6	1 341,4
Antal anläggningar i drift	25	23	25	23	24
Antal förråd	11 459	10 133	11 459	10 133	11 232
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	62 842	53 582	62 842	53 582	61 042
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 465	1 403	1 444	1 383	1 396
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 069	2 008	2 062	2 003	2 009
Uthyrningsgrad (yta), procent	72,9	71,7	72,9	71,7	68,4
Uthyrningsgrad (antal), procent	72,7	70,3	72,7	70,3	68,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	71,1	70,6	71,1	70,6	67,4
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK	21 026	19 884	21 026	19 884	19 440
Anställda					
Medelantal anställda	33	33	33	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
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ¹	15 595 612	15 595 612	15 595 612	15 595 612	15 595 612
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 595 612	15 575 299	15 595 612	15 584 378	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			
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Ur resultaträkningen										
Nettoomsättning	25,5	24,2	22,9	21,9	21,2	20,5	19,5	18,5	17,2	16,5
Driftkostnader	-18,0	-16,5	-17,3	-15,0	-16,0	-14,3	-15,3	-13,7	-13,9	-12,4
Bruttoresultat	7,5	7,7	5,6	7,0	5,1	6,2	4,2	4,8	3,3	4,1
Bruttomarginal, procent	29	32	24	32	24	30	21	26	19	25
Ur balansräkningen										
Förvaltningsfastigheter	1 543	1 383	1 341	1 249	1 227	1 191	1 142	1 099	1 054	1 021
Eget kapital	558	508	514	487	493	502	510	411	301	313
Balansomslutning	1 700	1 551	1 548	1 404	1 407	1 407	1 394	1 265	1 194	1 156

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrningsbar yta, kvm
Stockholmsregionen					
Stockholm Spisehällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Äganderätt/tomträtt	504	1 942
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
Bötkyrka 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-Aby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	361	2 437
Nicklet 2	Vällingby	Grimstagatan 164	Äganderätt/tomträtt	452	2 606
Summa				6 155	31 367
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 107
Borås Lärkträdet 6	Borås Regementet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 625
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31	Äganderätt	703	4 360
Kungsbacka Hede 9:29 ¹	Kungsbacka Hede	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5 ¹	Kungsbacka Varla	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 486
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				11 459	62 842

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 Mölndal, Tumba, Täby, Västerås och Högsbo.

UNDERTECKNADE

Stockholm den 21 juli 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.

Denna delårsrapport har ej 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

Noterat på Nasdaq

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

Förrådsanläggningar

25

Förråd

11 500

Kvm uthyrningsbar yta

63 000

Kunder

7 000



www.24storage.se/investerare