
24Storage AB
Org.nr 556996-8141

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022-01-01– 2022-12-31

	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrning	6
Risker och riskhantering	9
Koncernens resultaträkning	13
Koncernens balansräkning	14
Förändring i koncernens eget kapital	15
Koncernens rapport över kassaflöden	16
Moderbolagets resultaträkning	17
Moderbolagets balansräkning	18
Moderbolagets rapport över kassaflöden	19
Tilläggsupplysningar	20
Underskrifter	45

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för 24Storage AB, organisationsnummer 556996-8141, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Kort om 24Storage

24Storage är ett self-storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt och med hög tillgänglighet med fokus på storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. 24Storage ingår sedan den 3 oktober 2022 i Green Storage -koncernen. De båda koncernerna genomför med start i slutet av 2022 ett marknadsmässigt, praktiskt, administrativt och finansiellt samgående. Tillsammans är man marknadsledande. 24Storage har en obligation som är noterad på Nasdaq Stockholm.

FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN, MSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Nettoomsättning	130,3	106,4	86,4	71,7	57,3
Driftkostnader	-76,1	-67,8	-62,6	-55,3	-47,9
Bruttoresultat	54,2	38,6	23,8	16,4	9,4
Årets resultat	122,0	339,3	4,0	-37,6	-14,1
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	2 320,1	2 027,2	1 341,4	1 141,5	989,2
Eget kapital	975,1	853,1	513,8	509,7	322,2
Balansomslutning	2 419,7	2 195,6	1 547,8	1 393,7	1 110,0
Soliditet, procent	40	39	33	37	29
Övriga nyckeltal					
Hysesintäkter per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 205	2 066	2 009	1 910	1 784
Uthyrbar yta self storage, kvadratmeter	77 369	69 681	61 042	53 397	45 088
Uthyrningsgrad (yta), procent	68	69	68	67	68
Medelantal anställda *)	17	33	33	29	34
*) 2022: All personal har under året flyttats över till Nugreen Services AB, varifrån tjänster köps in till marknadsmässiga villkor. Se även not 4					

Väsentliga händelser under 2022

24Storage-aktien noterades den 10 december 2019 på Nasdaq First North Growth Market och avnoterades den 10 januari 2022. Den 3 december 2021 förvärvade Teachers Insurance and Annuity Association of America 92,4 procent av aktierna genom T-C Storage BidCo AB. I slutet av maj 2022 ägde T-C Storage BidCo 100 procent av aktierna. Branschkollegan Green Storage förvärvade genom sitt moderbolag Green S AB i oktober 2022 T-C Storage BidCo AB. De båda koncernerna fick därmed ett gemensamt ägande till 100%. Processen att samordna verksamheten i de båda koncernerna pågår.

Verksamheten har under året kännetecknats av fortsatt stabil utveckling med hög tillväxt och förbättrade marginaler. Under helåret steg intäkterna med 22,5 procent till 130,3 MSEK (106,4), främst tack vare förbättrad beläggning och högre hyror på befintliga anläggningar. Detta i kombination med den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell ökade bruttoresultatet med 40 procent jämfört med föregående år. Då många av anläggningarna fortfarande är i ett uppbyggnadsskede förväntas bruttomarginalen att förbättras i takt med att de successivt når högre mognadsgrad, i form av högre uthyrningsgrad och prisnivå.

Under året ökade uthyrningen med 500 förråd och 1 458 kvadratmeter. Priserna för nya kunder har under året höjts något, samtidigt som rabattsatserna minskade. Därmed ökade den genomsnittliga hyresintäkten från 2 066 kronor per uthyrd kvadratmeter under 2021 till 2 233 kronor under 2022.

Under året öppnades nya anläggningar i Högsbo och Farsta. Byggnationen av den nya anläggningen i Tumba fortlöpte under året och öppnar i början av 2023.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

En fastighet i Täby Hågernäs har avyttrats.

Årets resultat

Nettoomsättning och bruttoresultat

Nettoomsättningen ökade med 22,5 procent till 130,3 MSEK (106,4). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 12 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Trots högre drift- och underhållskostnader samt högre underhållskostnader än föregående år ökade bruttoresultatet till 54,2 MSEK (38,6), se not 4. Bruttomarginalen förbättrades till 41,6 procent (36,3).

Förändring bruttoresultat, MSEK	2021 utfall	Förändring 2022, jämförbara anläggningar	2022 utfall, jämförbara anläggningar	Nya anlägg- ningar	2022 utfall
Nettoomsättning	106,4	22,8	129,2	1,2	130,3
Driftkostnader	-67,8	-8,2	-76,0	-0,1	-76,1
Bruttoresultat	38,6	14,5	53,1	1,1	54,2
Bruttomarginal, procent	36,3		41,1		41,6

Rörelseresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -46,3 MSEK (-56,4). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -5,9 MSEK (-10,6) och kostnadsföring av tidigare aktiverade kostnader om -1,6 MSEK (18,0). Tidigare aktivering av projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar har nu kostnadsförts mot bakgrund av att Nugreen Services AB har ansvaret för projektledning från 1 juli.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -65,8 MSEK (-54,7). Räntekostnaderna ökade främst till följd av högre räntebärande skulder och ett högre ränteläge. Genomsnittlig låneränta uppgick till 5,3 procent (4,8).

Skatter och årets resultat

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto -44,2 MSEK (-100,2). Nettot består av uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar (se not 9). Resultatet efter skatt uppgick till 122,0 MSEK (339,3).

Kassaflöde

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -73,5 MSEK (-32,6), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -11,5 MSEK (-59,6). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i en expensionsfas.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -78,5 MSEK (-188,2), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 16,6 MSEK (215), varav räntebärande skulder ökade med netto 15 MSEK (220).

Finansiell ställning

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 2 419,7 MSEK (2 195,6).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 2 332,7 MSEK (2 047,3).

Förvaltningsfastigheter

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 327,1 MSEK (2 027,2), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 31 MSEK (40). Av det beloppet avser 7,0 (-) MSEK tillgångar som innehas för försäljning. Beståndet utgjordes av 28 förrådsanläggningar i drift, se förteckning i not 14, samt pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Vid periodens ingång	2 027,2	1 341,4
Periodens förvärv	-	54,8
Periodens avyttring	-	-21,0
Investeringar i byggprojekt mm	77,9	142,4
Hyrda förvaltningsfastigheter:		
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	-	-
Avskrivning	-2,2	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	224,1	512,1
Vid periodens utgång	2 327,1	2 027,2

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 644,9 MSEK (629,7), därtill kommer ett lån om 30,0 MSEK (0) från det närstående bolaget Green S AB. Obligationslånet om 500,0 MSEK förfaller i oktober 2023. Totala räntebärande skulder (se not 21) uppgick därmed till 1 172,6 MSEK (1 124,4).

Koncernens likvida medel uppgick till 44,2 MSEK (117,6). Nettolåneskulden uppgick därmed till 1 098,4 MSEK (1 006,8) och belåningsgraden till 47 procent (50).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 975,1 MSEK (853,1), innebärande en soliditet om 40 procent (39).

Förändring av antal aktier och eget kapital	Antal aktier	Koncernens eget kapital	Moderbolagets eget kapital
Vid årets ingång	14 924 020	853,1	344,7
Årets totalresultat	-	122,0	-24,8
Summa per 2021-12-31	14 924 020	975,1	319,9

Personal

All personal har under året flyttats över till Nugreen Services AB, varifrån tjänster köps in till marknadsmässiga villkor. Se även not 4

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

24Storage kommer gemensamt med Green Storage att fortsätta förvärva och utveckla fastigheter för att bedriva self-storage-verksamhet.

Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter för att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning. Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

Miljöpåverkan

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. 24Storage har dock en uttalad ambition att minimera den negativa påverkan på miljön som verksamheten har och har fastslagit ett antal riktlinjer kring detta.

Hållbarhetsfrågor

24Storage strävar efter att ta ett stort samhällsansvar, inbegripet ett engagemang i lokalsamhället och aktiva miljöval.

Från och med räkenskapsåret 2017 är större bolag skyldiga enligt årsredovisningslagen att avge en hållbarhetsrapport. Enligt kriterierna är 24Storage inte skyldigt att upprätta någon hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2022.

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för 24Storage. Målsättningen med arbetsmiljöarbetet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för uppdragstagare och medarbetare och, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ingen ersättning utgår till styrelsens ledamöter. De ledande befattningshavarna ersätts av Nugreen Services AB genom ordinarie lön och övriga förmåner. Kostnader under 2022 för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare fram till tidpunkten när anställningen övergick till Nugreen framgår av not 4.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd. Eftersom personalens anställning flyttades till Nugreen Services AB under året köps dessa tjänster istället in till kommersiella villkor.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående fria medel, bestående av överkursfond 343 223 522 kronor och årets förlust 24 780 366 kronor totalt 318 443 156 kronor disponeras så att årets förlust avräknas mot överkursfonden.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Allmänt om bolagsstyrning

24Storage är ett svenskt aktiebolag som har ett obligationslån som är noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i 24Storage baseras på Nasdaqs regelverk för emittenter, aktiebolagslagen, god sed på aktiemarknaden, bolagets bolagsordning, interna styrdokument samt andra tillämpliga lagar, regler och rekommendationer. De interna styrdokumenterna omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion och finanspolicy. Vidare har 24Storage också ett antal policydokument och manualer som innehåller regler och rekommendationer, vilka innehåller principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare. Bolag som är noterade på Nasdaq First North Growth Market eller har obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm behöver inte tillämpa svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 24Storage tillämpar i nuläget inte "Koden".

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare som på avstämningsdagen för bolagsstämman är införd i aktieboken har rätt att delta, personligen eller genom befullmäktigat ombud. 24Storage bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämman. 24Storage aktieägare finns beskrivna under avsnittet ägare.

Stämman kan besluta i alla frågor som rör bolaget och som inte enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Stämman kan till exempel besluta om ökning eller minskning av aktiekapitalet, ändring av bolagsordningen samt att bolaget ska träda i likvidation. Vad gäller nyemissioner av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner har stämman, utöver möjlighet att själv besluta om detta, möjlighet att lämna bemyndigande till styrelsen att fatta emissionsbeslutet. Varje aktieägare har, oberoende av aktieinnehavets storlek, rätt att få ett angivet ärende behandlat på bolagsstämman. Aktieägare som önskar utöva denna rätt måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Stämmans ordförande ska väljas av stämman. Till årsstämmans uppgifter hör att välja bolagets styrelse och revisorer, fastställa koncernens och bolagets balans- och resultaträkningar, besluta om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör. Stämman beslutar även om de arvoden som ska utgå till styrelseledamöterna och bolagets revisorer.

Extra bolagsstämma kan sammankallas av styrelsen när styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa årsstämma. Styrelsen ska också sammankalla extra bolagsstämma när en aktieägare som innehar mer än tio procent av aktierna i bolaget eller en revisor skriftligen begär att stämma ska hållas för att behandla ett specifikt ärende.

Kallelse till bolagsstämma ska ske enligt bestämmelserna i bolagsordningen.

Under räkenskapsåret 2022 ägde årsstämman rum den 24 maj 2022. Nästa årsstämma hålls den 26 april 2023. På bolagets webbplats 24storage.se/investerare kommer all dokumentation från stämman att finnas.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets verksamhet, som ska ske i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Några av styrelsens huvuduppgifter är att hantera strategiska frågor avseende verksamhet, finansiering, etableringar, tillväxt, resultat och finansiell ställning och fortlöpande utvärdera bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska också se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet och är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsens sammansättning

Enligt 24Storage bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs normalt årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma, men ytterligare styrelseledamöter kan väljas under året vid en extra bolagsstämma. Styrelsen består vid tiden för

årsredovisningens offentliggörande av tre ordinarie ledamöter: Oscar Maltesen (styrelseordförande), Per Sjöblom och Stefan Nilsson (ledamot och VD). Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken kommer att hållas i april 2023. Varje styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att bland annat leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören fortlöpande få den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.

Ordföranden ska vidare samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelsens ordförande ansvarar för kontakter med aktieägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.

Styrelsens arbetsformer

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet som hålls i anslutning till årsstämman.

Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Verkställande direktören är föredragande i strategiska, ekonomiska och finansiella frågor. Under verksamhetsåret 2022 genomfördes fem protokollförda sammanträden.

Revisions- och ersättningsutskott

24Storage styrelse har beslutat att inte inrätta något särskilt revisions- eller ersättningsutskott. Styrelsen i sin helhet ansvarar bland annat för kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, intern kontroll och riskhantering samt granskning och utvärdering av revisorns arbete och opartiskhet. Det är också styrelsens uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare.

Ersättning till styrelsens ledamöter

På extra bolagsstämma 11 januari 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode ska utgå till den nya styrelsen. På extra bolagsstämma 31 oktober 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode ska utgå till den nya styrelsen. Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets koncernens räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen. Se även not 4.

VD och andra ledande befattningshavare

VD:s och övrig koncernlednings uppgifter

Den verkställande direktören utses av styrelsen och sköter koncernens löpande förvaltning enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD ansvarar för att hålla styrelsen informerad om bolagets

utveckling och rapportera om väsentliga avvikelser från fastställda affärsplaner och om händelser som har stor inverkan på bolagets utveckling och verksamhet, samt att ta fram relevant beslutsunderlag till styrelsen exempelvis gällande etableringar, investeringar och övriga strategiska frågeställningar. Koncernledningen, som leds av bolagets VD, består av personer med ansvar för väsentliga områden inom 24Storage.

Revision och kontroll

Extern revisor

Bolagets revisor utses av bolagsstämman. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Utöver revisionsberättelsen avger revisorn även normalt sett en översiktlig granskningsberättelse vid en kvartalsrapport.

Vid årsstämman i maj 2022 valdes revisionsfirman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm) till bolagets revisorer för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls den 26 april 2023. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit bolagets revisor sedan 2021. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Johan Rippe. Johan Rippe är medlem i FAR. Revisionsberättelsen undertecknas av Johan Rippe.

Ersättning till revisorn

Beslut om ersättning till revisorn fattas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 24 maj 2022 beslutades att arvode till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning.

Intern revision och kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen som innehåller krav på att informationen om de viktigaste inslagen i 24Storage system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i årsredovisningen.

Styrelsen ska bland annat se till att 24Storage har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas.

Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, uppfyller krav på informationsgivning i enlighet med interna policys samt att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen inom 24Storage baseras på en kontrollmiljö som omfattar organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar. Styrelsen har en skriftlig arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens arbetsfördelning. I arbetsordningen framgår även vilka frågor som ska föreläggas styrelsen för beslut. Rollfördelning mellan styrelse och verkställande direktören finns kommunicerad i styrelsens arbetsordning samt i dess VD-instruktion.

VD leder därutöver verksamheten utifrån aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar samt regelverk för aktiemarknadsbolag. Styrelsen följer upp att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen och interna kontrollen efterlevs samt upprätthåller ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer.

Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

En tydlig organisation och beslutsordning syftar till att skapa en god medvetenhet om risker hos medarbetarna och ett väl avvägt risktagande. Inbyggda kontrollpunkter syftar även till att risken för felaktigheter i redovisningen minimeras. Likaså finns dokumenterade rutiner avseende hanteringen av bolagets ekonomi- och konsolideringssystem.

Uppföljning sker löpande för att vidmakthålla god intern kontroll och därmed förebygga och upptäcka risker.

Riskhantering

De väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och operationella kontroller identifieras och hanteras såväl på koncern- som dotterbolagsnivå. Styrelsen ansvarar för att väsentliga finansiella risker respektive risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras och bereds för beslut om eventuella åtgärder i styrelsen för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. Särskilt prioriterat är att identifiera processer där risken för väsentliga fel relativt sett är högre på grund av komplexiteten i processen eller i sammanhang där stora värden är involverade. Styrelsen ger ledningen i uppdrag att analysera verksamheten och identifiera och kvantifiera de risker som koncernen exponeras för. Efter att riskerna identifierats har de rangordnats efter sannolikhet och konsekvens. Utifrån analysen genomför bolaget regelbundet ett antal affärsrelaterade processkontroller, IT-kontroller samt kontroller fokuserade på regelefterlevnad.

En planlagd självbedömningsrutin utförs enligt en fastlagd plan och avrapportering av utfallet sker till styrelsen, som säkerställer att kontrollerna utförts. Resultat, analys och åtgärder av detta arbete rapporteras direkt till styrelsen.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som bolagsledningen presenterar. Styrelsens arbete innefattar också att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit vid extern revision och den interna uppföljningen av intern kontroll som bolaget har implementerat. Efter att styrelsen erhållit analys av internkontrollen beslutar styrelsen om eventuella åtgärder av de brister och svagheter som har identifierats.

Styrelsen erhåller även löpande rapporter om koncernens finansiella ställning och utveckling. Efter varje kvartalsslut behandlas koncernens ekonomiska situation och ledningen analyserar månatligen resultatutvecklingen på detaljnivå, vilket sedan avrapporteras i sammanfattad form till styrelsen. Styrelsen får vid ett tillfälle per räkenskapsår en särskild föredragning från revisorerna avseende deras iakttagelser.

Risker och riskhantering

24Storage verksamhet är likt all affärsverksamhet förenat med risker. Samtliga risker hanteras proaktivt som en integrerad del av verksamheten och beaktas i det strategiska arbetet. Riskerna kan övergripande delas in i omvärlds- och verksamhetsrisker, fastighetsrelaterade risker, legala och regulatoriska risker samt finansiella risker.

Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras nedan. Finansiella risker redovisas i not 23.

Riskområde	Riskhantering och exponering
Omvärlds- och verksamhetsrisker	
<p>Konkurrens på koncernens marknad</p> <p>Koncernen bedriver uthyrning av förråd, self-storage, till privatpersoner och företag, främst i Sveriges tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Marknaden för förrådsuthyrning är föremål för hård konkurrens från ett antal stora och etablerade företag som erbjuder liknande tjänster. Dessutom finns en risk för ökad konkurrens från nya aktörer med nya tjänsteerbjudanden och logistiklösningar som potentiellt kan förändra marknaden. Dessa nya aktörer är till exempel företag som erbjuder tjänster för transport mellan hemmet och förrådet. Dessutom finns det mindre konkurrenter med starka lokala rötter på lokala marknader där koncernen verkar. Ökad konkurrens från såväl befintliga som nya aktörer kan innebära att koncernens marknadsandelar och beläggningsgrad minskar. Som en konsekvens finns det en risk att koncernen kan få svårigheter att attrahera nya kunder, vilket kan påverka koncernens intäkter, rörelseresultat och verksamhet negativt.</p>	<p>24Storage har ett modernt erbjudande, som kontinuerligt utvecklas, där kunden erbjuds hög grad av service och tillgänglighet. För beskrivning av bolagets marknads- och konkurrenssituation, se avsnitt Marknad och trender.</p>
<p>Risker relaterade till beläggningsgrad och prisnivå</p> <p>En optimal uthyrningsgrad för en mogen anläggning är normalt drygt 90 procent. Koncernen uppskattar att det från öppning av en förrådsanläggning tar cirka sex år att uppnå detta. Koncernen befinner sig i en expansiv fas och vid årsskiftet hade koncernen 28 förrådsanläggningar och flera pågående projekt. Det är i allmänhet svårt att förutsäga framtida beläggningsgrad och per den 31 december 2022 hade koncernen en genomsnittlig beläggningsgrad på 72 procent baserat på uthyrningsbara kvadratmeter. Det finns en risk att koncernen inte uppnår en tillräckligt hög beläggningsgrad eller att beläggningsgraden uppnås mycket senare än planerat. Detta kan leda till att koncernen tvingas sänka sina priser, vilket resulterar i minskade intäkter, vilket i sin tur skulle få en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat. Om en förrådsanläggning inte är lönsam under en längre tid kan koncernen behöva sälja fastigheten. Det finns en risk att fastighetens värde minskar och att koncernen härmed tvingas sälja fastigheten med förlust, vilket kan påverka koncernens finansiella ställning.</p>	<p>I koncernens portfölj av anläggningar ingår flera nyöppnade. I takt med att anläggningarna når en högre mognadsgrad förväntas högre bruttomarginal, i nivå med större branschkollegor.</p>
<p>Risker relaterade till förstörelse eller skada på koncernens förrådsanläggningar</p> <p>Koncernens verksamhet är beroende av att de byggnader som förvaltas har en hög grad av skydd och säkerhet. Det finns en risk att vissa eller hela koncernens anläggningar utsätts för exempelvis brand, skador eller annan påverkan på fastigheterna. En sådan risk finns bland annat då koncernen inte har direkt kontroll över vad kunderna förvarar i sina förrådsutrymmen eller vad kunderna gör under sina besök i en anläggning. Om en byggnad förstörs eller skadas finns det en risk att händelsen skadar anseendet hos befintliga och potentiella kunder samt samarbetspartners vilket kan leda till att befintliga eller potentiella kunder väljer en annan leverantör för förvaring. Vidare finns det en risk att koncernens tillgång till fastigheter för framtida projekt försämras genom försämrat rykte.</p>	<p>Alla anläggningar har larm, kopplade direkt till larmcentraler och/eller räddningstjänst.</p> <p>Upphandling av försäkringar sker med hjälp av oberoende extern försäkringsmäklare för att säkerställa ett effektivt försäkringsskydd. Alla fastigheter/anläggningar är fullvärdesförsäkrade och verksamheten är avbrottsförsäkrad i 36 månader. 24Storage kräver att kunderna har ett försäkringsskydd, 24Storage kan erbjuda en tilläggstjänst som är skräddarsydd för förrådsförvaring utanför hemmet som cirka 75 procent av kunderna har valt att teckna. 24Storage har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD. 24Storage bedömer att försäkringsskyddet är tillräckligt.</p> <p>Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp.</p>
<p>Risker relaterade till efterfrågan på self storage i storstadsområden</p> <p>Koncernens förrådsanläggningar finns i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det finns en risk att efterfrågan på förråd i dessa regioner kommer att minska på grund av avmattnings i urbaniseringen, minskad rörlighet på bostadsmarknaden eller förändrade bostadsförhållanden för privatpersoner. Eftersom koncernen har valt att lokalisera</p>	<p>Genom att koncernen har ett stort antal kunder uppnås god riskspridning då koncernen inte är beroende av någon enskild kund. 24Storage har cirka 10 000 kunder, varav 82 procent är privatpersoner. De 10 största kunderna står för endast en procent av de totala intäkterna.</p>

<p>majoriteten av sina förrådsanläggningar till storstadsregioner och de flesta av koncernens intäkter härrör från dessa kan sådana förändringar ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.</p>	
<p>Risker relaterade till makroekonomisk utveckling inom fastighetsbranschen</p> <p>Koncernen förvärvar och förvaltar fastigheter för att bedriva förrådsuthyrning. Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer, såsom allmänna, globala eller nationella ekonomiska trender, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regional ekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändringar i räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i negativ riktning, vilket kan påverka koncernens förmåga att få lån för att förvärva nya fastigheter, högre kostnader på grund av räntehöjningar, kunders betalningsförmåga vilket på sikt kan ha en negativ inverkan på koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet och koncernens finansiella ställning.</p>	<p>Den amerikanska marknaden för self-storage, som är den mest väletablerade marknaden globalt, har historiskt stått sig väl i lågkonjunktur jämfört med övriga segment inom fastighetsbranschen. Detta har visat sig gälla även under nedgången av ekonomin som en följd av Covid 19 och under 2022 års nedgång i samband med kriget i Ukraina.</p> <p>Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör bolaget mindre sårbart. Alla anläggningar kan betjänas från en plats, och dessutom kan den platsen vara belägen var som helst.</p>
<p>Risker relaterade till externa samarbetspartners och entreprenörer</p> <p>I samband med byggnation, utvecklingen och renoveringen av koncernens förrådsanläggningar använder koncernen konsulter och entreprenörer för att utföra arbetet. Dessutom är koncernen beroende av leverantörer för både drift och underhåll av förrådsanläggningarna då tredje part utför dessa uppgifter. Kostnaden i samband med byggnation av en förrådsanläggning är ca 7 - 10 KSEK per kvadratmeter bruttobyggnadsareal (exklusive markkostnaden). Koncernens driftkostnader uppgick under 2022 till cirka 76,1 MSEK.</p> <p>Det finns en risk att kostnaderna för entreprenad- och konsultuppdrag ökar på grund av oförutsedda händelser vilket kan påverka koncernens rörelseresultat negativt. Det finns också en risk att koncernen inte kan ingå eller omförhandla avtal med befintliga leverantörer eller att dessa avtal inte kan ingås på gynnsamma villkor. Detta skulle kunna leda till att vissa operativa funktioner inte upprätthållas och påverka koncernens operativa verksamhet. Dessutom kan pågående projekt försenas, vilket påverkar förmågan att bedriva verksamhet och därmed intäkter från förrådsanläggningen. Dessutom finns det en risk att de upphandlande företagen går i konkurs, vilket kan leda till att koncernen inte kan återkräva betalningar för ofullständigt arbete, samt till ökade kostnader för att skaffa ett nytt kontrakt och rättsliga processer. Att ett eller flera projekt är försenade, kan på sikt leda till intäktsförlust.</p> <p>Vidare finns det också en risk att komponentbrist relaterat till kriget i Ukraina kan orsaka förseningar i koncernens pågående projekt. Om sådana förseningar inträffar skulle det påverka koncernens förmåga att bedriva verksamhet och få intäkter från de berörda projekten.</p>	<p>24Storage har en strukturerad upphandlingsprocess där bland annat en grundlig utvärdering av tänkta leverantörer genomförs. Koncernen strävar efter långsiktiga samarbeten med seriösa leverantörer. Koncernen har dessutom ambitionen att, där det är möjligt, samarbeta med flera leverantörer inom samma område för att vidmakthålla såväl sund konkurrens som redundans.</p>

<p>Risker relaterade till kundernas lagring av olagliga eller skadliga föremål</p> <p>Koncernen har ingen direkt kontroll över de varor som kunderna lagrar i sina förråd. Följaktligen finns det en risk att kunder som hyr förråd lagrar olagliga föremål. Kunder kan använda förråden för att bedriva olagliga aktiviteter genom att förvara till exempel stulna varor, vapen eller droger. Vid ett fåtal tillfällen har bolaget fått kännedom om att olagliga aktiviteter förekommit i anläggningarna. Detta skulle kunna leda till ett försämrat anseende för bolaget på marknaden och därmed minska intäkterna och medföra en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.</p>	<p>I avtalen förbinder sig varje kund att inte förvara olagliga eller andra skadliga föremål enligt branschföreningens riktlinjer. För att komma in på anläggningen krävs identifiering med en personlig kod.</p> <p>Med 24Storage proptech-lösning videoövervakas anläggningarna i realtid och inspelat material finns att tillgå vid behov.</p> <p>24Storage samarbetar kontinuerligt med rättsväsendet och erbjuder myndigheterna videomaterial och tillträde till anläggningarna om en situation skulle uppstå.</p>
--	---

<p>Risker relaterade till medarbetare</p> <p>Att vara en attraktiv uppdragsgivare är en förutsättning för att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.</p>	<p>Kundservice- och telemarketingbranschen har generell hög personalomsättning. Genom att centralisera och digitalisera försäljning och kundsupport förstärks 24Storage företagskultur och gruppkänsla. Koncernen arbetar även aktivt med processdokumentation och kompetensöverföring för att minska individberoendet.</p>
<p>Risker relaterade till koncernens IT-system</p> <p>Teknik och digitalisering påverkar människors beteende, vilket kan leda till snabbt förändrade kundkrav. Det finns en risk att koncernen inte kan anpassa sig i samma takt som sina kunder eller konkurrenter, vilket kan leda till minskade intäkter som skulle ha en negativ inverkan på koncernens rörelseresultat.</p>	<p>En hög grad av digitalisering och automatisering är hörnstenen i koncernens affärsmodell och en av koncernens konkurrensfördelar. Koncernen är datadriven och har "smarta fastigheter" som är sammankopplade för att möjliggöra central drift. Teknikutveckling sker kontinuerligt och kommer att driva ytterligare förändringar i koncernens verksamhet.</p>

<p>Koncernen använder ett internt utvecklat affärssystem med en modern arkitektur som är integrerat med ett antal system och en funktionalitet som utvecklats av tredje part. IT-systemet möjliggör ett automatiserat kunderbjudande där bland annat in- och utpasseringar från koncernens förrådsanläggningar kan ske utan närvaro av personal från bolaget. Om koncernens IT-system eller tredjepartssystem ligger nere på grund av exempelvis störningar eller datorkrasch kan koncernens kunder inte komma åt sina förrådsanläggningar utan att bolagets personal är närvarande. Om koncernens IT-system vid upprepade eller längre tillfällen är nere, kan det leda till ökade kostnader och kan negativt påverka koncernens rykte. Koncernens webbplats drivs och underhålls också av tredje part. Koncernens webbplats används för att presentera olika förrådstjänster och gör det också möjligt för bolagets kunder att ingå avtal online. Om koncernens webbplats inte är tillgänglig under en längre tid, finns det en risk för minskade intäkter då avtal inte kan ingås via webbplatsen och att kunderna väljer en annan leverantör av förrådstjänster.</p>	
<p>Fastighetsrelaterade risker</p>	
<p>Risker relaterade till värderingen av koncernens fastigheter</p> <p>Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde. Det totala värdet av koncernens fastighetsportfölj uppgick till 2 327 MSEK per den 31 december 2022. Koncernen genomför två externa värderingar per år. Värdet på koncernens fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader, beläggning och tillåten användning av fastigheterna och marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar påverkar både resultat- och balansräkning och kan ha en betydande inverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet blir mer volatilt, liksom att påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall är kopplade till koncernens låneavtal (kovenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av tillgång och efterfrågan, där priset huvudsakligen är beroende av förväntat driftsöverskott på fastigheterna och köparens avkastningskrav. Ökad efterfrågan kommer att resultera i lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan minskande efterfrågan kommer att ha motsatt effekt. På samma sätt kommer en positiv utveckling av driftsöverskottet att leda till en uppjustering av priserna, medan en negativ utveckling kommer att ha motsatt effekt.</p> <p>Det finns också en risk att den pågående inflation- och räntesituationen kan påverka koncernens fastigheter negativt. Om värderingen av koncernens fastigheter ändras kan koncernen tvingas skriva ner värdet på en eller flera av dess fastigheter, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens rörelseresultat.</p>	<p>Under 2022 genomförde 24Storage två externa värderingar av fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en väl fungerande marknad uppgår detta normalt till +/- 5 till 10 procent.</p> <p>Om avkastningskravet ökar med 1 procent, från 6,3 procent till 7,3 procent minskar värdet med -14 procent, vilket per den 31 december 2022 motsvarade 325 MSEK.</p>
<p>Risker förknippade med konkurrens om attraktiva projektfastigheter</p> <p>Fastighetsförvärv kan ske både direkt och indirekt genom rörelseförvärv. För att fastighetsförvärven ska kunna genomföras måste lämpliga investeringsobjekt finnas tillgängliga på fördelaktiga villkor. Koncernen bedriver sin verksamhet i storstadsregioner där det finns stor konkurrens om attraktiva fastigheter. Bolaget konkurrerar med företag inom hela fastighetsbranschen och inte bara inom self-storage-branschen. Generellt finns det högre värden i att bygga och förvalta hyresfastigheter eller att bygga bostadsrätter, vilket innebär att koncernen kan ha svårt att konkurrera om attraktiva projektfastigheter. Vid en hög efterfrågan på investeringsobjekt kan antalet fastigheter som säljs vara begränsat eller endast finnas tillgängligt på ogynnsamma villkor, till exempel att priset på projektfastigheten inte är tillräckligt attraktivt. Dessutom kan bolagets konkurrenter ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och / eller lägre avkastningskrav. På grund av den starka konkurrensen om projektfastigheter finns det en risk att koncernen inte kommer att kunna förvärva attraktiva projektfastigheter, vilket skulle påverka koncernens tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Dessutom finns det en risk att koncernen förvärvar projektfastigheter till ett för högt pris, vilket kan leda till nedskrivning av fastighetsvärdet, vilket i sin tur skulle påverka koncernens rörelseresultat negativt.</p>	<p>24Storage följer fastighetsmarknaden kontinuerligt och arbetar med en bred "pipeline" med potentiella förvärv. Konsekvenserna av en ökad konkurrens om attraktiva fastigheter är svårämbar, men skulle potentiellt kunna innebära mer omfattande arbete med att finna lämpliga objekt för fortsatt expansion.</p>

<p>Miljörisk relaterad till koncernens fastigheter</p> <p>De fastigheter som koncernen förvärvat har ofta använts för annan affärsverksamhet åren före förvären. Några av dessa fastigheter ligger på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. För närvarande har koncernen nio befintliga förrådsanläggningar belägna på mark där industriell verksamhet tidigare har bedrivits. Det finns en risk att dessa fastigheter kan bli föremål för oförutsedda miljökrav. Ansvar för miljöskador relaterade till fastigheter regleras i enlighet med den svenska miljöbalken. Huvudregeln är att den part som har utfört miljöfarliga aktiviteter på fastigheten är ansvarig för miljöskador. Om operatören som orsakat en allvarlig miljöskada eller föroreningsskada inte kan utföra eller betala för återställandet av egendomen är den part som förvärvade den förorenade egendomen ansvarig, om förvärvaren var medveten om föroreningen vid tidpunkten för förvärvet eller borde ha upptäckt det. Det finns en risk att det finns miljöskador i koncernens fastigheter där industriell verksamhet tidigare bedrivits och att koncernen inte har upptäckt detta trots att det borde göras i samband med förvärvet, vilket kan leda till att koncernen måste betala för sanering av fastigheten. Dessutom finns det en risk att koncernen efter försäljning av sådan fastighet till tredje part kan anklagas för att bedrivit miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till kostsamma rättsliga processer.</p>	<p>I samband med förvärv genomför 24Storage alltid en miljögranskning (miljö-DD) i syfte att kartlägga förekomster av miljögifter och andra miljörisker.</p>
<p>Legala och regulatoriska risker</p>	
<p>Risker relaterade till hantering av personuppgifter</p> <p>Koncernen hanterar personuppgifter för sina kunder. Kunderna registrerar sina personuppgifter digitalt på koncernens webbplats och denna personliga information hanteras av koncernen. Koncernen har cirka 10 000 kunder, varav de flesta är privatpersoner. Det finns en risk att koncernens hantering av personuppgifter är eller har varit felaktig, eller att det på grund av säkerhetsbrister inträffar ett dataintrång som leder till spridning av personuppgifter utan koncernens kontroll. Brott mot den allmänna dataskyddsförordningen ("GDPR") kan leda till administrativa sanktioner. Eftersom koncernen hanterar en stor mängd personuppgifter kan felaktig hantering eller dataintrång leda till att intressenter påverkas, vilket kan leda till höga administrativa, civilrättsliga och/eller straffrättsliga påföljder. Ett skadat rykte på grund av detta kan få stor påverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.</p>	<p>Beträffande risk för brott mot GDPR har koncernen sedan tidigare väl utarbetade rutiner. 24Storage bedömer att sannolikheten för läckage av känsliga uppgifter och sanktionsavgifter är låg.</p>

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	130,3	106,4
Driftkostnader	6	-76,1	-67,8
Bruttoresultat		54,2	38,6
Bruttomarginal, procent		41,6	36,3
Administrationskostnader	6	-46,3	-56,4
Rörelseresultat före värdeförändring		7,9	-17,8
Värdeförändring på fastigheter		224,1	512,1
Rörelseresultat		232,0	494,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-65,9	-54,8
Finansnetto		-65,8	-54,7
Resultat före skatt		166,2	439,5
Skatt	9	-44,2	-100,2
Årets resultat		122,0	339,3

Koncernens balansräkning

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	3,1	9,6
Nyttjanderättstillgångar		0,0	1,1
Materiella anläggningstillgångar	13	9,2	8,3
Förvaltningsfastigheter	14	2 320,1	2 027,2
Långfristiga fordringar	16	0,3	1,1
Summa anläggningstillgångar		2 332,7	2 047,3
Omsättningstillgångar			
Varulager		0,0	0,4
Kundfordringar		4,9	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3,8	4,2
Övriga kortfristiga fordringar	16	27,1	20,4
Tillgångar som innehas för försäljning	14	7,0	-
Likvida medel	19	44,2	117,6
Summa omsättningstillgångar		87,0	148,3
Summa tillgångar		2 419,7	2 195,6
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	481,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		492,6	370,6
Summa eget kapital		975,1	853,1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	283,2	808,7
Leasingskulder		15,9	18,1
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2
Uppskjutna skatteskulder	10	194,4	150,4
Summa långfristiga skulder		493,7	977,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	882,6	315,8
Leasingskulder		2,6	3,1
Leverantörsskulder		13,7	13,8
Övriga kortfristiga skulder		3,9	1,7
Skulder som innehas för försäljning	21	6,8	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	41,2	30,8
Summa kortfristiga skulder		950,8	365,1
Summa skulder		1 444,5	1 342,5
Summa eget kapital och skulder		2 419,7	2 195,6

Förändring i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	1,5	481,0	31,3	513,8
Årets resultat			339,3	339,3
Summa Totalresultat			339,3	339,3
Transaktioner med ägare:			-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	1,5	481,0	370,6	853,1
Ingående eget kapital 2022-01-01	1,5	481,0	370,6	853,1
Årets resultat			122,0	122,0
Summa Totalresultat			122,0	122,0
Transaktioner med ägare:			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	1,5	481,0	492,6	975,1

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		166,2	439,5
Återläggning av avskrivningar		10,8	15,2
Återläggning av värdeförändring fastigheter		-224,1	-512,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-1,6	2,9
Betald inkomstskatt		-0,2	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		-48,9	-54,5
Förändring varulager		0,4	0,1
Förändring rörelsefordringar		-6,2	-12,6
Förändring rörelseskulder		43,2	7,4
Summa förändring rörelsekapital		37,4	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11,5	-59,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter/fastighetsbolag	3	-	-51,6
Investering i fastigheter		-77,9	-142,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,1	-3,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,9	-
Förvärv/Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		0,8	-1,9
Avyttring av fastigheter	3	-	11,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0,8	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78,5	-188,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		185,5	424,7
Amortering av lån		-170,3	-204,8
Amortering leasingskuld		1,4	-4,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16,6	215,2
Periodens kassaflöde		-73,5	-32,6
Likvida medel vid periodens början		117,6	150,2
Likvida medel vid periodens slut		44,2	117,6

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	3,0	21,7
Rörelsekostnader	6	-46,2	-61,4
Rörelseresultat		-43,2	-39,7
Resultat från andelar i koncernföretag	7	43,2	39,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25,5	23,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-50,2	-42,3
Finansnetto		18,5	21,1
Resultat före skatt		-24,8	-18,6
Skatt	9	0,0	-0,0
Periodens resultat		-24,8	-18,6

Moderbolagets balansräkning

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och projekt	15	55,5	21,0
Andelar i koncernföretag	26	456,3	273,2
Fordringar på koncernföretag	17	577,4	429,7
Långfristiga fordringar	16	0,3	1,1
Summa anläggningstillgångar		1 089,5	725,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	17	43,5	225,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	0,4	1,1
Övriga kortfristiga fordringar	16	0,4	1,0
Likvida medel	19	22,2	31,5
Summa omsättningstillgångar		66,5	259,3
Summa tillgångar		1 156,0	984,3
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1,5	1,5
Summa bundet eget kapital		1,5	1,5
Överkursfond		343,2	361,8
Periodens resultat		-24,8	-18,6
Summa fritt eget kapital		318,4	343,2
Summa eget kapital		319,9	344,7
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	-	494,8
Skulder till koncernföretag	17,21	283,0	100,0
Avsättningar för pensioner		0,3	0,2
Summa långfristiga skulder		283,3	595,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	497,8	-
Leverantörsskulder		9,9	9,2
Skulder till koncernföretag	17	30,6	8,1
Övriga kortfristiga skulder		1,2	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	13,3	14,7
Summa kortfristiga skulder		552,7	44,5
Summa skulder		836,0	639,6
Summa eget kapital och skulder		1 156,0	984,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-24,8	-18,6
Återläggning av avskrivningar		0,0	0,1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		3,0	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		-21,8	-55,2
Förändring rörelsefordringar		183,6	-66,4
Förändring rörelseskulder		10,4	-0,4
Summa förändring rörelsekapital		172,3	-66,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		172,3	-122,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-34,5	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34,5	-
Finansieringsverksamheten			
kapitaltillskott db		-147,9	-
Upptagna lån		0,8	99,1
Amortering förlagslån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147,0	99,1
Periodens kassaflöde		-9,3	-57,8
Likvida medel vid periodens början		31,5	89,3
Likvida medel vid periodens slut		22,2	31,5

NOT 1. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. 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.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 31.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 26 april 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämma den 26 april 2023.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS-standarder

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya IFRS-standarder som ännu inte har börjat tillämpas

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

Klassificering mm

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som koncernen per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har koncernen inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Segmentredovisning

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

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

I koncernen ingår moderbolaget och 33 helägda bolag.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv, dvs om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden, varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Transaktionsutgifter tillgångsförs.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Koncernen gör inga väsentliga transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalet. Eftersom hyresavtalen i allt väsentligt löper på månadsbasis redovisas hysesintäkterna direkt i den period som avses enligt faktura till kund.

Övriga intäkter

Intäkter från försäljning försäkringslösningar redovisas netto, det vill säga intäkter minus inköpskostnad redovisas som nettoomsättning. Intäkten redovisas över försäkringsperiodens löptid. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Intäkter för försäljning av varor redovisas i resultaträkningen när kontrollen över varorna har överförts till köparen, vilket anses ske när varorna har levererats och accepterats av kunden.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasing

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingkulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet, om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller räntenivå, initialt värderade med hjälp av det index eller den räntenivå som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingkulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, bland övriga materiella anläggningstillgångar i koncernens balansräkning. Leasingkulder presenteras som en separat post.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 TSEK, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

Koncernen redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt, linjärt över leasingperioden som del av posten Nettoomsättning. De flesta hyreskontrakt har en uppsägningstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader.

När Koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Finansiella kostnader består av räntekostnader och avgifter för lån från kreditinstitut och förlagslån.

Ränteintäkter/-kostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan och transaktionskostnader.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, långa fordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns låneskulder, leverantörsskulder samt vissa upplupna kostnader.

Uppbokning, bortbokning och kvittning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Redovisning vid första redovisningstillfället

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen.

Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Koncernens samtliga finansiella tillgångar är sådana som efter den första redovisningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter och nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Redovisning efter första redovisningstillfället - finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig av framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2022-12-31 (2021-12-31).

Materiella anläggningstillgångar (utom förvaltningsfastigheter)

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/ avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- maskiner och andra tekniska anläggningar 5 - 12 år
- inventarier, verktyg och installationer 5 - 10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Verkliga värdet baseras helt på värderingar av utomstående oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

En fastighet eller del av fastighet som innehas via ett leasingavtal klassificeras som nyttjanderättstillgång inom begreppet förvaltningsfastighet om koncernen innehar fastigheten för att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller för båda dessa syften i enlighet med IAS 40. Den leasade förvaltningsfastigheten redovisas därefter löpande i rapport över finansiell ställning till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Pågående projekt redovisas till anskaffningsvärde med interna påslag för projektledning (development fee). Anskaffningsvärdet består av utgifter för förvärv av fastigheten och utgifter som är direkt hänförliga till tillgången såsom byggkostnader, arkitektkostnader och liknande. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdering sker enligt ovan beskrivna metod.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Goodwill utgörs av ett inkråmsförvärv i samband med verksamhetens uppstart och värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Inga avskrivningar sker för goodwill. Goodwill prövas minst årligen för nedskrivningsbehov.

Aktiverade utvecklingsutgifter

Aktiverade utvecklingsutgifter utgörs främst av affärssystem och redovisas i koncernen till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänförliga. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Årets aktivering av immateriella tillgångar avser egenutvecklade affärssystem.

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. De beräknade nyttjandeperioderna är

- Aktiverade utvecklingsutgifter 3-5 år

Nedskrivningar

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

Koncernens materiella och immateriella tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle redovisar koncernen förlustreserver för förväntade kreditförluster på sina finansiella tillgångar.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda

Anställningen för samtliga medarbetare har under året övergått till Nugreen Services AB, vilken ersätts på marknadsmässiga villkor. För den del av året när anställda fanns i egen regi, samt för jämföråret, har följande redovisningsprinciper tillämpats.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningar som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har förpliktelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

En avsättning för omstrukturering redovisas när koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Med kostnader av engångskaraktär avses kostnader av väsentliga belopp och samtidigt av sådan art att de kan anses som rörelsefrämmande och ej årligen förekommande.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baserar sig på årets resultat i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från teckningsoptioner utgivna till ledande befattningshavare. Potentiella stamaktier anses vara utspädande endast om utspädningsberäkningen leder till ett sämre resultat per aktie, med effekt att till exempel under perioder då resultat efter skatt är negativt beräknas ingen utspädning eftersom det skulle leda till en lägre förlust per aktie.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernens, med de undantag som framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaderna är inte stora, främst rör det indelningen av eget kapital i bundet och fritt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Intäkter

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas i resultaträkningen baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en bedömning av utfört arbete på basis av gjorda undersökningar. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfalla koncernen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas leasingkostnaden linjärt för samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare. Ingen redovisning sker av leasingskuld och nyttjanderätt.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill och andra immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod som i koncernen inte är föremål för avskrivning, skrivs i moderbolaget av i enlighet med ÅRL. Detta innebär avskrivning över i normalfallet fem år. I särskilda fall kan avskrivningstiden vara längre än fem år.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Intäktslag, MSEK				
Self-storage-intäkter	114,6	94,3	-	-
Övriga intäkter, förmedlade försäkringar	14,5	10,6	-	-
Övriga fastighetsintäkter	1,2	1,4	-	-
Management fee	-	-	0,1	3,6
Aktiverat påslag för projektledning ¹⁾	-	-	0,1	18,0
Övrigt	-	-	2,9	0,1
Total nettoomsättning	130,3	106,4	3,0	21,7

¹⁾ Avser interna påslag för projektledning vid förvärv och fastighetsutveckling

Koncernens huvudsakliga intäkter är self-storage-intäkter avseende uthyrning av förråd. Self-storage-relaterade intäkter avser förrådsförsäkringar och försäljning av exempelvis flyttlådor. Övriga fastighets-intäkter avser uthyrning av ytor som ännu inte har byggts om till förråd. Samtliga intäkter avser det enda segmentet i koncernen, Förrådsverksamhet Sverige. Moderbolagets intäkter är koncerninterna. Internprissättningen har skett på marknadsmässiga villkor.

Not 3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, MSEK				
Räntor	1,6	2,9	3,0	2,8
Avskrivningar	10,8	15,2	0,1	0,1
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-43,2	-39,6
Summa	12,4	18,1	-40,1	-36,6

	Koncernen	
	2022	2021
<u>Förvärv av dotterbolag, MSEK</u>		
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	54,7
Avgår handpenning	-	-3,1
Förvärvade likvida medel	-	-
Övertagna rörelseskulder	-	-0,1
Banklån, att lösa vid förvärv	-	-3,3
Köpeskilling inkl. förvärvskostnader	0,0	48,4
<u>Kassaflödeseffekt</u>		
Utbetald köpeskilling inkl. förvärvskostnader	-	-48,4
Avgår likvida medel	-	-
Tillkommer banklån lösta vid förvärv	-	-3,3
Påverkan på likvida medel	0,0	-51,6

	Koncernen	
	2022	2021
<u>Avyttring av förvaltningsfastighet, MSEK</u>		
Avyttrade förvaltningsfastigheter	-	-21,3
Avyttrade övriga tillgångar	-	-0,1
Köpeskilling	0,0	-21,4
<u>Kassaflödeseffekt</u>		
Erhållen köpeskilling	-	21,4
Avgår handpenning	-	-0,6
Avgår banklån lösta vid förvärvet	-	-9,4
Övrigt	-	-0,1
Påverkan på likvida medel	0,0	11,3

Not 4 Antal anställda och könsfördelning

Antal anställda och könsfördelning	2022			2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
<u>Medelantalet anställda</u>						
Moderbolaget	3	4	7	3	8	11
Dotterbolag	5	5	10	13	9	22
Summa	8	9	17	16	17	33
Andel	47%	53%		48%	52%	

Antal i styrelse och ledningsgrupp

Styrelsen (Moderbolaget)	0	3	3	2	4	6
Ledande befattningshavare (Koncernen)	2	5	7	2	5	7

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar, MSEK				
Löner och ersättningar mm	13,2	22,4	8,1	12,7
Pensionskostnader	2,1	2,9	1,6	2,2
Sociala avgifter	5,1	8,1	3,3	4,9
Summa	20,4	33,4	13,0	19,9

Ersättning till styrelsen och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På extra bolagsstämma den 11 januari 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode ska utgå till den nya styrelsen. På extra bolagsstämma den 31 oktober 2022 valdes en ny styrelse. Det beslutades att inget styrelsearvode ska utgå till den nya styrelsen. Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets koncernens räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några

förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen. Bolagets VD Stefan Nilsson tillträdde den 1:e juli 2022. Nilsson ersätts som uppdragstagare med lön från Nugreen Services AB. Avgående VD var anställd av bolaget och avgångsvederlag har utbetalats under året med 1 825 KSEK samt finansiell bonus 607 KSEK.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Bolagets VD Stefan Nilsson är liksom övrig personal anställd av Nugreen Services AB sedan halvårsskiftet 2022. Nugreen Services AB ersätts av bolagen på marknadsmässiga villkor.

Anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare

Bolagets ledande befattningshavare är liksom övrig personal anställd av Nugreen Services AB sedan halvårsskiftet 2022. Nugreen Services AB ersätts av bolaget på marknadsmässiga villkor.

Teckningsoptioner

Det program med teckningsoptioner som tidigare existerat har upphört. Vid förvärvet av bolagets aktie av TIAA i december 2021, där bolagets aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm, förvärvades samtliga teckningsoptioner av TIAA. Inga nya optionsprogram har avtalats.

Not 5 Arvode och ersättning till revisorer

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</u>				
Revisionsuppdrag	1,2	1,0	1,2	1,0
Revisionsverksamhet utöver	0,2	-	0,2	-
Andra uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa	1,5	1,1	1,5	1,1
<u>KPMG AB</u>				
Revisionsuppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Andra uppdrag	0,5	0,3	0,5	0,3
Summa	0,5	0,4	0,5	0,4

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Andra uppdrag avser främst rådgivning vid förvärv eller processutveckling.

Not 6 Rörelsens kostnader

Koncernen	2022			2021		
	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa	Driftkostnader	Administrationskostnader	Summa
Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK						
Drift och underhåll	12,8	0	12,8	10,7	-	10,7
Fastighetsskatt	2,8	0	2,8	2,7	-	2,7
Övriga externa kostnader ¹⁾	43,5	30,9	76,7	29,2	30,4	59,6
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	-3,1	-1,4	-4,4	-3,0	-2,7	-5,7
Fördelning interna kostnader ²⁾	8,8	-8,8	0,0	11,2	-11,2	-
Kostnader av engångskaraktär ³⁾	0	0,0	0,0	-	23,5	23,5
Aktiverat påslag för projektledning	0	0,0	0,0	-	-18,0	-18,0
Externa kostnader	64,9	20,8	87,9	50,9	22,0	72,9
Personalkostnader	6,4	19,6	26,0	12,3	23,8	36,1
Avskrivningar	2,5	4,7	7,1	2,3	8,1	10,4
Avskrivning leasing (IFRS 16)	2,4	1,3	3,7	2,3	2,5	4,8
Avskrivningar	4,8	5,9	10,8	4,7	10,6	15,3
Summa	76,1	46,3	124,7	67,8	56,4	124,2

1) Övriga externa kostnader består i huvudsak av marknadsföring-, IT- och konsultkostnader.

2) Fördelning av interna kostnader avser till exempel fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

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

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag, MSEK	Moderbolaget	
	2022	2021
Externa kostnader	27,6	15,9
Personalkostnader	18,6	21,9
Kostnader av engångskaraktär ¹⁾	0,0	23,5
Avskrivningar	0,0	0,1
Summa	46,2	61,4

1) Kostnader av engångskaraktär avser kostnader som uppkom i samband med transaktionen där bolaget såldes till TC-Storage BidCo.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

MSEK	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	43,2	39,6
Summa	43,2	39,6

Not 8 Finansnetto

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	0,1	0,1	-	-
Koncerninterna ränteintäkter	-	-	25,5	23,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1	25,5	23,9
Räntekostnader (skulder till upplupet anskaffningsvärde)	-60,8	-49,3	-40,3	-33,4
Koncerninterna räntekostnader	-	-	-6,2	-5,8
Räntekostnader leasing (IFRS16)	-0,9	-0,9	-	-
Övriga finansiella kostnader	-4,3	-4,6	-3,7	-3,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65,9	-54,8	-50,2	-42,3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	43,2	39,6
Finansnetto	-65,8	-54,7	18,5	21,1

Not 9 Skatter

Redovisad skattekostnad, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-0,2	0,0	0,0	0,0
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Hänförlig till förvaltningsfastigheter	-51,1	-110,4	-	-
Hänförlig till underskottsavdrag	7,1	9,3	0,0	0,0
Tillfällig skattereduktion inventarier	0,0	0,9		
Summa	-44,2	-100,2	0,0	0,0

Avstämning effektiv skatt, MSEK, Koncernen	2022	2022	2021	2021
	procent	MSEK	procent	MSEK
Resultat före skatt		166,2		439,5
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-34,2	20,6	-90,5
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Avdragsgilla utgifter, ej redovisade över resultatet	-0,6	1,0	-0,2	1,0
Effekt av ränteavdragsbegränsningar	5,4	-8,9	2,0	-8,9
Övrigt	1,2	-2,0	0,4	-1,7
Summa	26,6	-44,2	22,8	-100,2

Avstämning effektiv skatt, MSEK, Moderbolaget	2022	2022	2021	2021
	procent	MSEK	procent	MSEK
Resultat före skatt		-24,8		-18,6
Gällande skattesats	20,6	5,1	20,6	3,8
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	0,0	-0,2	0,0
Effekt av ränteavdragsbegränsningar	-15,3	-3,8	-20,4	-3,8
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 10 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	-261,6	-210,6
Uppskjuten skatt på avdragsgilla investeringar	0,0	0,9
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	67,2	59,0
Uppskjuten skatt på övriga poster	0,0	0,2
Summa	-194,4	-150,4
Preliminära skattemässiga underskottsavdrag, totalt	325,3	286,6
Varav underskottsavdrag för vilka skattefordran inte har aktiverats	98,2	100,3

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Goodwill</u>				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Ingående balans	3,1	3,1	3,1	3,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,1	3,1	3,1	3,1
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
Ingående balans	-	-	-3,1	-3,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-3,1	-3,1
Summa	3,1	3,1	0,0	0,0

Goodwill avser från bolagets grundare år 2015 förvärvat inkråm.

	2022	2021
<u>Aktiverade utvecklingsutgifter</u>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	35,8	33,9
Nyanskaffningar	0,0	1,9
Utrangeringar	-4,3	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31,5	35,8
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-29,3	-22,1
Årets avskrivningar	-4,1	-7,2
Utrangeringar	1,9	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31,5	-29,3
Summa	0,0	6,5
Totalt redovisade värden	3,1	9,6
Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:		
Administrationskostnader	-4,1	-7,2
Summa	-4,1	-7,2

Not 12 Leasingavtal

MSEK	Kontorslokal	Inventarier	Hyrda förvaltnings- fastigheter	Totalt
<u>Nyttjanderättstillgång, koncern 2021</u>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2,9	0,9	22,0	25,8
Nya kontrakt	-	0,5		0,5
Ändrade kontrakt	-	-0,6	0,0	-0,5
Årets avskrivning	-2,3	-0,4	-2,2	-4,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,7	0,5	19,9	21,0
<u>Nyttjanderättstillgång, koncern 2022</u>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0,7	0,5	19,9	21,0
Nya kontrakt				0,0
Ändrade kontrakt		0,2	0,0	0,5
Årets avskrivning	-0,7	-1,0	-2,2	-3,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	0,0	17,7	17,7
<u>Leasingskuld, koncern MSEK</u>				
	2022	2021		
Långfristig del	18,3	18,1		
Kortfristig del	0,2	3,1		
Summa	18,5	21,2		
<u>Belopp redovisade i resultatet, MSEK</u>				
	2022	2021		
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	1,8	3,3		
Avskrivningar på leasingtillgångar redovisade som förvaltningsfastigheter	2,2	4,0		
Ränta på leasingskulder	0,8	0,9		
Kostnad för korttidsleasingavtal	0,0	0,0		

Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal uppgick under 2022 till 4,0 MSEK (5,6)

<u>Icke uppsägningsbara leasingbetalningar MSEK</u>	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Leasingavtal där 24Storage är leasetagare				
Inom ett år	2,3	4,9	0,0	1,8
Mellan ett och fyra år	3,8	10,2	0,0	4,2
Längre än fem år	0,0	1,8	0,0	1,3
Summa	6,1	16,9	0,0	7,3

Leasingavtal där 24Storage är leasegivare

De flesta hyreskontrakt har en uppsägningstid om en månad. I genomsnitt hyr koncernens kunder sina förråd i 15 månader. Se not 2 för information om årets intäkt avseende hyresavtal.

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Maskiner och inventarier</u>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21,2	18,2	0,3	0,3
Nyanskaffningar	4,3	3,1	-	-
Avyttringar	0,0	-0,1	-	-
Utrangeringar	-1,4	-0,1	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24,1	21,2	0,3	0,3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12,9	-9,7	-0,3	-0,1
Utrangeringar	1,0	0,1	-	-
Årets avskrivningar	-3,0	-3,3	0,0	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14,9	-12,9	-0,3	-0,3
Summa	9,2	8,3	0,0	0,0

Årets avskrivningar redovisas i följande rader i resultaträkningen:

Driftkostnader	-2,5	-2,7	-	-
Administrationskostnader	-0,6	-0,5	0,0	-0,1
Summa	-3,0	-3,3	0,0	-0,1

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, MSEK, Koncernen	Anläggningar i drift	Pågående investering	Hyrda	
			förvaltnings- fastigheter	Totalt
2021				
Verkligt värde vid årets början	1 168,3	132,7	40,4	1 341,4
Anskaffningsvärde, fastighetsförvärv	0,2	54,6	-	54,8
Investeringar, tillkommande utgifter	87,2	54,9	0,0	142,1
Under året tillkommande leasingvärde för hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-	0,0
Omklassificering	98,0	-98,0	-	0,0
Avyttring	-21,0	-	-	-21,0
Avskrivning av hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-2,2	-2,2
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	494,5	16,0	1,5	512,1
Summa	1 827,2	160,3	39,8	2 027,2
Taxeringsvärde				417,6
2022				
Verkligt värde vid årets början	1 827,2	160,3	39,8	2 027,2
Anskaffningsvärde, fastighetsförvärv	-	-	-	0,0
Investeringar, tillkommande utgifter	80,9	-2,9	0,0	78,0
Omklassificering	125,6	-125,6	-	0,0
Avyttring	-	-	-	0,0
Avskrivning av hyrda förvaltningsfastigheter	-	-	-2,2	-2,2
Orealiserad värdeförändring redovisad i resultatet	242,3	-12,0	-6,3	224,1
Summa	2 276,0	19,8	31,3	2 327,1
<i>Varav tillgångar som innehåser för försäljning</i>	<i>7,0</i>			<i>7,0</i>
<i>Varav förvaltningsfastigheter</i>	<i>2 269,0</i>	<i>19,8</i>	<i>31,3</i>	<i>2 320,1</i>
Taxeringsvärde				470,7

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter inom self-storage och värdeökningar. Hela fastighetsbeståndet innehas med syfte att driva eller i framtiden driva self-storage.

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 2 327,1 MSEK (2 027,4), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 31,3 MSEK (39,8). Beståndet utgjordes av 28 (26) förrådsanläggningar i drift (se förteckning nedan), samt ett antal pågående projekt, dvs anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden och baseras till fullo på värderingar av JLL respektive Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi, som är oberoende sakkunniga värderingsinstitut med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastighetsvärderingen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de framtida prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Verkliga värden har bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse, med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt.

Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Tillgänglig marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiskt redovisade kostnader och bedömda framtida kostnader
- Analys och jämförelse med jämförbara transaktioner

Utifrån analys av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värderingen återspeglar observerade kalkylräntor på marknaden där hänsyn tagits till nyckeltal från jämförbara transaktioner på både den nordiska och den europeiska marknaden, där en ökad likviditet har observerats de senaste åren. Summan av kassaflödet och restvärdet för varje enskilt värderingsobjekt utgör det bedömda marknadsvärdet. För obebyggd mark har marknadsvärden bedömts med utgångspunkt från en ortprisjämförelse med tillägg för investeringar och eventuell värdetillväxt för respektive objekt.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde. Det totala värdet av koncernens fastighetsportfölj uppgick till 2 327,1 MSEK per den 31 december 2022. Koncernen genomför två externa värderingar per år. Värdet på koncernens fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika såsom driftskostnader, beläggning och tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar påverkar både resultat- och balansräkning och kan ha en betydande inverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet blir mer volatilt, liksom att påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall är kopplade till koncernens låneavtal (kovenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av tillgång och efterfrågan, där priset huvudsakligen är beroende av förväntat driftsöverskott på fastigheterna och köparens avkastningskrav.

<u>Värderingsantaganden</u>	2022	2021
Beläggningsgrad efter 30-48 månader, procent	90-92%	87,5-93,0
Hyresutveckling efter år 6, procent	2-3%	3,0-5,0
Diskonteringsränta år 1-10, procent	6,5-8,55%	6,75-8,0
Diskonteringsränta för restvärde, ägda fastigheter, procent	4,75-8,55%	5,5-6,0
Diskonteringsränta för restvärde, hyrda fastigheter, procent	5-7%	5,75-6,5
Direktavkastningskrav +/- 0,5%	+/- 255 MSEK	-160/+192 MSEK
Beläggningsgrad +/- 1%	+/- 35 MSEK	+/- 12 MSEK

Investeringsåtaganden

Framtida investeringsåtaganden uppgår till 183 MSEK (40).

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
Stockholm Örsö 1	Farsta	Perstorpsvägen 126-128	Äganderätt	555	2 720
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	505	2 149
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				7 203	36 816
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
Göteborg Högsbo 28:4	Högsbo	August Barks gata 9	Äganderätt	791	4 810
Kungsbacka Hede 9:29	Kungsbacka Hede	Göteborgsvägen 180	Äganderätt	331	2 154
Kungsbacka Varla 14:5	Kungsbacka Varla	Magasinsgatan 12	Äganderätt	420	2 755
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	681	3 486
Mölnadal Pelargonian 8	Mölnadal	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				14 036	77 533

Anläggningen i Högsbo öppnade i mars och i Farsta december 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 Tumba och Täby.

Not 15 Pågående nyanläggningar och projekt

MSEK	Moderbolaget	
	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	21,0	23,0
Under året aktiverade utgifter	86,4	131,9
Under året utfakturerat till dotterbolag	-51,9	-133,9
Summa	55,5	21,0
Fastighetsutvecklingsprojekt	55,5	21,0
Summa	55,5	21,0

Not 16 Övriga fordringar

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Långfristiga fordringar</u>				
Hysesdepositioner	0,0	0,8	-	0,8
Kapitalförsäkring	0,3	0,2	0,3	0,2
Summa	0,3	1,1	0,3	1,1
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning moms och skatt	0,0	17,4	0,4	1,0
Övrigt	27,1	3,0	-	-
Summa	27,1	20,4	0,4	1,0

Not 17 Fordringar på och skulder till koncernföretag

MSEK	Moderbolaget	
	2022	2021
<u>Vid årets början</u>		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	225,8	120,4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-8,1	-15,0
Summa	217,7	104,3
Mottagna koncernbidrag	43,2	39,6
Övriga förändringar	-248,0	73,9
Summa	-204,8	113,4
<u>Vid årets utgång</u>		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	43,5	225,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-30,6	-8,1
Summa	12,9	217,7
<u>Långfristiga fordringar på koncernföretag</u>		
Vid årets början	429,7	393,1
Årets förändring	147,8	36,5
Summa	577,4	429,7
<u>Långfristiga skulder till koncernföretag</u>		
Vid årets början	100,0	100,0
Årets förändring	183,0	-
Summa	283,0	100,0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyreskostnader	0,1	0,6	0,0	0,6
Övrigt	3,7	3,6	0,4	0,5
Summa	3,8	4,2	0,4	1,1

Not 19 Kassa och Bank

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kassa och bank	44,2	117,6	22,2	31,5
	44,2	117,6	22,2	31,5

Not 20 Eget kapital

<u>Aktiekapitalets utveckling</u>		Antal aktier		Aktiekapital, SEK		Kvotvärde, SEK
År	Transaktion	Ökning	Totalt	Ökning	Totalt	
2014	Bolaget bildas	50 000	50 000	50 000	50 000	1,00
2015	Nyemission, kontant	170 000	220 000	170 000	220 000	1,00
2016	Nyemission, kontant	127 500	347 500	127 500	347 500	1,00
2017	Nyemission, kontant	168 247	515 747	168 247	515 747	1,00
2018	Nyemission, kontant	275 000	790 747	275 000	790 747	1,00
2019	Nyemission, kvittning	247 417	1 038 164	247 417	1 038 164	1,00
2019	Nyemission, kontant	119 155	1 157 319	119 155	1 157 319	1,00
2019	Nyemission, optionsåterköp	122 283	1 279 602	122 283	1 279 602	1,00
2019	Aktiesplit 1:10	-	12 796 020	-	1 279 602	0,10
2019	Nyemission vid notering	2 128 000	14 924 020	212 800	1 492 402	0,10
2020	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10
2021	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10
2022	-	-	14 924 020	-	1 492 402	0,10

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 14 924 020 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Samtliga aktier är av samma aktieslag och medför samma rätt till utdelning samt till andel i bolagets tillgångar och skulder.

Not 21 Räntebärande Skulder

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Långfristig upplåning				
Kreditinstitut	253,2	313,9	-	-
Obligationslån 1)	-	500,0	-	500,0
Kapitaliserade lånekostnader	-	-5,2	-	-5,2
Summa långfristig upplåning netto	253,2	808,7	0,0	494,8
Skulder till koncernföretag	-	-	283,0	100,0
Summa långfristig räntebärande skulder	253,2	808,7	283,0	594,8
Kortfristig upplåning				
Kreditinstitut	384,8	315,8	-	-
Obligationslån 1)	500,0		500,0	
Lån från närstående bolag 2)	30,0			
Skulder som innehas för försäljning	6,8			
Kapitaliserade lånekostnader	-2,2		-2,2	
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	919,4	315,8	497,8	0,0
Summa räntebärande skulder	1172,6	1124,4	780,8	594,8
<i>Nominellt värde</i>	1172,6	1124,4	780,8	594,8
Genomsnittlig nominell ränta	5,3%	4,8%	-	-
Upplupna finansiella poster (se not 22)	12,5	10,1	11,1	9,1
Förändring under året, räntebärande skulder				
Belopp vid årets ingång	1124,4	911,1	594,8	507,9
Förändring koncernlån	-	-	183,0	-15,0
Förändring obligationslån	-	100,0	-	100,0
Upptagna lån från kreditinstitut	185,5	325,5	-	-
Amortering av lån från kreditinstitut	-170,3	-214,1	-	-
Lån från närstående bolag 2)	30,0			
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
- Kapitaliserade lånekostnader obligation	3,0	1,9	3,0	1,9
Belopp vid årets utgång	1172,6	1124,4	780,8	594,8

1) Obligationslånet är den 2022-12-31 kortfristig (se även Förvaltningsberättelse)

2) Lån från Green S AB

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	24,8	11,5	-	-
Upplupna räntekostnader	12,5	10,1	11,1	9,1
Lönerelaterade poster	0,0	5,9	0,0	3,7
Övriga interimsposter	3,9	3,2	2,2	2,0
Summa	41,2	30,8	13,3	14,7

Not 23 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och finansieringsrisk samt kreditrisk. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella

riskerna fastställs av styrelsen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till bolagets VD och CFO.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är i huvudsak exponerad för ränterisk genom sin lånefinansiering, då kraftiga räntehöjningar skulle ge en negativt finansiell effekt. De stigande marknadsräntorna har kalkylerats in i bolagets prissättning samtidigt som efterfrågan på förråd är fortsatt hög.

Känslighetsanalys och riskhantering

Räntebindningstiden har påverkats av emission av obligationer om 500 MSEK med förfall i oktober 2023. Processen att refinansiera låneportföljen är under våren 2023 pågående. Per den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 10 månader medan andelen ränteförfall inom 1 månad var 5 procent. En förändring av låneräntan med +/- 1% innebär en resultat effekt om +/- 11 MSEK (11).

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina finansiella åtaganden när de förfaller till betalning. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering för att möta dessa åtaganden och fullfölja sina expansionsplaner. Orsaken kan vara bankers eller aktieägares ovilja eller oförmåga att bidra med mer lån respektive eget kapital.

Känslighetsanalys och riskhantering

Koncernen strävar efter att ha flera kreditgivare och lån med balanserade löptider. Lånens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick till 0,8 år (1,6). Koncernen har rullande 18 månaders likviditetsplanering som uppdateras varje kvartal och används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen.

<u>Förfallostruktur 2022-12-31, räntebärande skulder, MSEK</u>	Koncernen			
	Kapital	Ränta	Totalt	Andel
2023	919,4	52,3	965,2	78,3%
2024	215,0	6,1	227,6	18,5%
2025	38,2	1,1	39,3	3,2%
Summa	1 172,6	59,4	1 232,1	100,0%

<u>Förfallostruktur 2022-12-31, leasingskuld, MSEK</u>	Kapital	Ränta	Totalt	Andel, %
2023	1,9	0,4	2,3	17%
2024	1,6	0,3	1,9	14%
2025	0,8	0,3	1,1	8%
2026	0,5	0,3	0,8	6%
2027	0,5	0,2	0,8	6%
2028 - eller senare	5,5	1,0	6,4	48%
Summa	10,8	2,5	13,3	100%

Utöver de finansiella skulderna enligt ovanstående tabell innehar koncernen tomrättsavtal vars årliga tomrättsavgäld summerar till 0,2 MSEK. Dessa tomrättsavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Låneavtalen innehåller vissa definierade nyckeltal (kovenanter) som måste uppfyllas för att undvika förtida inlösen. Under 2022 har 24Storage uppfyllt lånevillkoren. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens likvida medel till 44,2 MSEK (117,6).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullgöra sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar.

Känslighetsanalys och riskhantering

Koncernens finanspolicy reglerar att koncernens överskottslikviditet skall placeras på säkert sätt, i valda seniora banker eller av staten garanterade värdepapper. Kreditrisker avseende kundfordringar är liten då koncernen har 10 000 kunder, varav de tio största motsvarar en procent av de totala intäkterna.

Den genomsnittliga kunden betalar cirka 1 TSEK per månad (inklusive försäkringar). Betalning sker i förskott, vilket ytterligare minskar risken. I de fall där kunderna inte betalar i tid har koncernen automatiserade påminnelse- och hävningsprocesser. Koncernen gör löpande en åldersanalys av förfallna kundfordringar för reservering av kundförluster.

Kreditförlustreserv koncernen, MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	-1,6	-2,0
Årets förändring av kreditförlustreserv	1,4	0,3
Utgående balans	-0,2	-1,6
Årets konstaterade kundförluster	1,7	2,1

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	711,0	686,0	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	190,6	11,2	186,2	21,1
Summa	901,6	697,2	186,2	21,1
Eventalförpliktelser				
Borgensåtaganden till förmån för dotterbolag	-	-	677,8	629,7
Summa	-	-	677,8	629,7

Not 25 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets utgörs av moderföretaget 24Storage AB och dess dotterbolag, se not 26, samt koncernens nyckelpersoner i ledande ställning och deras familjer. Med nyckelpersoner i ledande ställning avses styrelsemedlemmar samt koncernens ledningsgrupp. Sedan oktober 2022 är 24Storage AB helägt koncernbolag med Green Storage-koncernens moderbolag, varför även hela Green Storage med dotterbolag är närstående.

Försäljning och inköp av varor och tjänster inom koncernen sker alltid på marknadsmässiga villkor, se not 2.

Vad gäller styrelsens, verkställande direktörens och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, hänvisas till not 4.

Not 26 Andelar i koncernföretag

Moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag				Redovisat värde	
Namn	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2022	2021
24Storage Sverige AB	556543-1326	Stockholm	100	2,5	21,1
24Storage Service AB	559014-3763	Stockholm	100	439,9	238,1
24Storage Systems & Brands AB	559014-3755	Stockholm	100	13,9	13,9
Summa				456,3	273,2

Den pågående omstruktureringen tillsammans med Green Storage innebär bl.a. att verksamhet flyttas mellan koncernbolagen, varför justering av värden har skett mellan dotterbolagen. Därtill har värden justerats genom lämnade kapitaltillskott.

Bokfört värde, andelar i koncernföretag, MSEK, Moderbolaget	2022	2021
Ingående balans	273,2	273,2
Lämnat aktieägartillskott	183,1	-
Summa	456,3	273,2

Indirekta innehav i dotterbolag			Ägarandel, %	
			2022	2021
Dotterbolag ägda av 24Storage Service AB				
24Storage Service 2 AB	559139-9836	Stockholm	100	100
24Storage Service 3 AB	559203-6684	Stockholm	100	100
24Storage Service 4 AB	559287-8325	Stockholm	100	100
24Storage Property Kungsholmen AB	556709-3041	Stockholm	100	100
24Storage Property Alvik AB	559087-8145	Stockholm	100	100
24Storage Property Kallhäll AB	559015-3507	Stockholm	100	100
24Storage Property Vallentuna AB	559096-6197	Stockholm	100	100
24Storage Property Lundavägen AB	556866-2927	Stockholm	100	100
24Storage Property Eskilstuna AB	559083-7109	Stockholm	100	100
24Storage Property Orminge AB	559041-4230	Stockholm	100	100
24Storage Property Brinkvägen AB	559058-9486	Stockholm	100	100
24Storage Property Dalvägen AB	559058-9494	Stockholm	100	100
24Storage Property Borås AB	556778-5752	Stockholm	100	100
24Storage Property Kungsbacka AB	556245-7688	Stockholm	100	100
24Storage Property Uddevalla AB	556722-3945	Stockholm	100	100
24Storage Property Tyresö AB	559052-5183	Stockholm	100	100
24Storage Property Sundbyberg AB	556899-0260	Stockholm	100	100
Dotterbolag ägda av 24Storage Service 2 AB				
24Storage Property Farsta AB	559208-5368	Stockholm	100	100
24Storage Property Mölndal AB	556972-3405	Stockholm	100	100
24Storage Property Minilager AB	556519-4676	Stockholm	100	100
24Storage Property Fyrislund AB	559137-7535	Stockholm	100	100
24Storage Property Lokal AB	559139-9844	Stockholm	100	100
24Storage Property Lagringen AB	559136-6173	Stockholm	100	100
24Storage Property Täby AB	559129-3294	Stockholm	100	100
24Storage Property Hyllie AB	556926-9375	Stockholm	100	100
24Storage Property Lärkträdet AB	559147-5628	Stockholm	100	100
24Storage Property Vällingby AB	559003-0382	Stockholm	100	100
Dotterbolag ägda av 24Storage Service 3 AB				
24Storage Property Insekten KB ¹⁾	969641-4573	Stockholm	100	100
24Storage Property Export KB ¹⁾	916832-0613	Stockholm	100	100
24Storage Property Handen KB ¹⁾	916634-4441	Stockholm	100	100
Dotterbolag ägda av 24Storage Service 4 AB				
24Storage Property Västerås AB	559232-4395	Stockholm	100	100
24Storage Property Högsbo AB	556581-0453	Stockholm	100	100

¹⁾ Komplementär är 24Storage Service 2 AB.

Not 27 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Koncernen, MSEK	2022	2021
<u>Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde</u>		
Långfristiga fordringar	0,3	1,1
Kundfordringar	4,9	5,7
Övriga fordringar	27,1	20,4
Likvida medel	44,2	117,6
Summa	76,5	144,8
<u>Övriga skulder</u>		
Räntebärande skulder	1 172,6	1 124,4
Leverantörsskulder	13,7	13,8
Övriga skulder	3,9	1,7
Summa	1 190,1	1 139,9

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna och skulderna skiljer sig icke väsentligt från redovisat värde. Gällande aktuell marknadsränta på räntebärande skulder, skiljer de sig inte nämnvärt från gällande ränta på lånen varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. För lång- och kortfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 28 Händelser efter balansdagen

En fastighet i Täby Hägernäs har avyttrats.

Not 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret. Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i uthyrningsgrader, prisnivå, kostnadsnivå, räntenivå och de finansiella förutsättningarna för koncernen.

Värdering av fastigheter

Balansräkningen domineras av fastigheter samt eget kapital och finansiering. Risken i fastigheternas värde är främst beroende av utvecklingen av kassaflöde för self-storage-anläggningarna men även de allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Var anläggningarna finns har också betydelse för anläggningarnas specifika diskonteringsparametrar.

Värdering av uppskjuten skattefordran

Även värderingen av redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag är förknippad med uppskattning och bedömningar. Per den 31 december 2022 redovisade koncernen 67,2 MSEK (59,0), se not 10, som uppskjuten skattefordran baserat på en bästa bedömning om framtida skattemässiga vinster i koncernen.

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget har en finansiell risk i värdering av andelar i koncernföretag. Samtliga andelar i koncernföretag har omvärderats per den 31 december 2022 och nödvändiga värdejusteringar har skett. De finansiella riskerna avser främst likviditets-, kredit-, och ränterisk, se not 23.

Not 30 Uppgifter om moderbolaget

24Storage AB, 556996-8141, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget var den 10 december 2019 t o m den 10 januari 2022 noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Bolaget ägs sedan oktober 2022 till 100% av T-C Storage BidCo AB, vilket i sin tur är helägt koncernbolag med Green Storage-koncernen. Samordning av de båda koncernerna 24Storage och Green Storage pågår.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsmoment som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 26 april 2023

Oscar Maltesen
Styrelseordförande

Per Sjöblom
Styrelseledamot

Stefan Nilsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2023.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 24Storage AB, org.nr 556996-8141

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för 24Storage AB för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering Förvaltningsfastigheter

Koncernens huvudtillgång är förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår per 31 december 2022 till 2 327 mkr vilket utgör cirka 96 procent av koncernens totala tillgångar.

Hela beståndet värderas externt genom en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för bolagets externa redovisning.

Värderingarna bygger på subjektiva bedömningar och antaganden vilka leder till en ökad finansiell risk. Eventuella felaktigheter i antaganden och bedömningar får stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har tillsammans med våra värderingsspecialister utvärderat och granskat värderingsmetodiken genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har haft möten med ansvariga och utvärderat underliggande metodik för värdering, kalkyler och antaganden beaktat marknadsutvecklingen och de lokala förutsättningarna för ett urval av fastigheter.

Vi har kontrollerat att de förändringar i antaganden avseende direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser är rimliga mot vår förståelse av fastighetsmarknadens utveckling och hur koncernens anläggningar har presterat.

Vi har inhämtat externa värderingar för samtliga fastigheter och vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar som bolaget lämnar i årsredovisningen avseende förvaltningsfastigheter.

Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 24Storage AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med [årsredovisningslagen/lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag/lagen om årsredovisning i försäkringsföretag].

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till 24Storage ABs revisor av bolagsstämman den 24 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2021.

Stockholm den 26 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor