

# Årsredovisning

för

## 24Storage Service 2 AB

559139-9836

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i 24Storage Service 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06- 21

  
Stefan Nilsson

Styrelsen för 24Storage Service 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

24Storage Service 2 AB, org. nr. 559139-9836, har som syfte att direkt eller indirekt äga, och/eller förvalta fastigheter under varumärket 24Storage. Bolaget har ingen personal och har inte utbetalt några arvoden till styrelsen. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

24Storage Service 2 AB är ett helägt dotterbolag till 24Storage Service AB, org. nr. 559014-3763.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2017/18</b> (13 mån)
Nettoomsättning	625	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-10 976	-3 742	-1 738	-879	-425
Soliditet (%)	15,2	21,8	32,0	38,7	55,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Erhållna aktie- ägartillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	47 360 196	-2 293 254	-3 228 323	<b>41 888 619</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-3 228 323	3 228 323	<b>0</b>
Årets resultat				-10 872 567	<b>-10 872 567</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>47 360 196</b>	<b>-5 521 577</b>	<b>-10 872 567</b>	<b>31 016 052</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 838 619
årets förlust	-10 872 567
	<b>30 966 052</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	30 966 052
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		625 000	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-693 914	-129 672
		<b>-693 914</b>	<b>-129 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-68 914</b>	<b>-129 672</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-5 028 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	348 189	256 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 227 304	-3 868 821
		<b>-10 907 115</b>	<b>-3 612 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 976 029</b>	<b>-3 741 875</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		109 284	578 235
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 866 745</b>	<b>-3 163 640</b>
Skatt på årets resultat	6	-5 822	-64 683
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 872 567</b>	<b>-3 228 323</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7, 8	176 128 218	180 056 218
Fordringar hos koncernföretag	9	27 681 171	7 681 155
Ägarintressen i övriga företag	10, 11	770	770
Uppskjuten skattefordran		575	6 397
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 810 734</b>	<b>187 744 540</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		28 265	31 626
Aktuella skattefordringar		0	74 470
Övriga fordringar		27 251	63
		<b>55 516</b>	<b>106 159</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		6 806	4 157 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>62 322</b>	<b>4 263 607</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

203 873 056

192 008 147

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

41 838 619

45 066 942

Årets resultat

-10 872 567

-3 228 323

**30 966 052**

**41 838 619**

**Summa eget kapital**

**31 016 052**

**41 888 619**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

169 987 654

106 433 056

**Summa långfristiga skulder**

**169 987 654**

**106 433 056**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

2 869 350

43 686 472

**Summa kortfristiga skulder**

**2 869 350**

**43 686 472**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**203 873 056**

**192 008 147**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Belopp anges i kr om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna utgörs av hyresintäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkter omfattar även tillägg såsom fastighetsskatt, försäkringar och eventuella administrativa intäkter.

Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

#### Ränta

Ränta redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkning*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

## Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekterna av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

## Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

## Principer för redovisning av aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	99,08 %	77,12 %

**Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nedskrivningar	-5 028 000 -5 028 000	0 0

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	348 081	256 618
Övriga ränteintäkter	108	
	<b>348 189</b>	<b>256 618</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-6 227 304	-3 862 818
Övriga räntekostnader	0	-6 003
	<b>-6 227 304</b>	<b>-3 868 821</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt	-5 822 -5 822	-64 683 -64 683

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 056 218	130 821 499
Lämnade aktieägartillskott	1 100 000	49 050 000
Förvärv	0	184 719
Nedskrivningar	-5 028 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 128 218</b>	<b>180 056 218</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>176 128 218</b>	<b>180 056 218</b>

### Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
24Storage Property Lokal AB	100%	100%	50 000	13 284 028
24Storage Property Lagringen AB	100%	100%	500	17 783 589
24Storage Property Minilager AB	100%	100%	1 429	6 676 178
24Storage Property Täby AB	100%	100%	500	3 796 350
24Storage Property Lärkträdet AB	100%	100%	500	15 121 172
24Storage Property Hyllie AB	100%	100%	500	36 791 185
24Storage Property Fyrislund AB	100%	100%	100	27 106 735
24Storage Property Farsta AB	100%	100%	50 000	1 722 000
24Storage Property Mölndal AB	100%	100%	500	26 989 830
24Storage Property Vällingby AB	100%	100%	50 000	26 857 151
				<b>176 128 218</b>



**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	237 207 765	237 207 765
Aktier och andelar i dotterbolag	4 340 101	4 340 101
	<b>241 547 866</b>	<b>241 547 866</b>

Stockholm den 2023-06- 21


  
Stefan Nilsson

Oscar Maltesen

  
Per Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den ~~dag som framgår av vår digitala signatur~~ 21 / 6- 2023


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Rippe  
Auktoriserad revisor


**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	237 207 765	237 207 765
Aktier och andelar i dotterbolag	4 340 101	4 340 101
	241 547 866	241 547 866

Stockholm den 2023-06-21

  
Stefan Nilsson

  
Oscar Maltesen

  
Per Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av ~~vår digitala signatur~~ 21/6 - 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor

2025070714379

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 24Storage Service 2 AB, org.nr 559139-9836

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 24Storage Service 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 24Storage Service 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för 24Storage Service 2 AB.

### 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 24Storage Service 2 AB enligt god revisorssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 24Storage Service 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 24Storage Service 2 AB enligt god revisorssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisor