

Storage 365

OBS, materialet är att betrakta som konfidentiell företagsinformation
Villkor och anvisningar gällande emissionen finns på en länk i slutet av materialet!

Intro till erbjudandet

Storage365 är erbjuder en helt automatiserad digital plattform där fastighetsägare, med en minimal administrativ insats, ges möjlighet att kapitalisera på tidigare outnyttjade ytor. Plattformen hanterar effektivt hela processen för uthyrning av olika ytor i form av förråd, kontor eller uppställningsplatser.

- Plattformen hanterar bokning, betalning, avtal, digitala lås, marknadsföring samt 24/7-support för både fastighetsägare och gäst, allt för att göra det så enkelt som möjligt att hyra eller hyra ut outnyttjad och ledig yta
- Fastighetsägare ökar driftnettot och tillgångsvärdet, och hyresgäster kan erbjudas ett mycket kostnadseffektivt alternativ
- Över **70.000** transaktioner har hanterats i plattformen, flera större fastighetsbolag som Brinova, Mileway, Stendörren och Pronordic är nu kunder i Sverige
- I Finland har vi nu lanserat **+300** förråd till marknaden med fastighetsägare som Nordika, Citycon och Tallberg och ytterligare nya är på väg in
- De stora utvecklingskostnaderna för nytt land och ny marknadsplats för plattformen är genomförda vilket innebär en väsentligt mindre investering i tid och pengar för fortsatt skalning till nya marknader/ fler erbjudanden
- Bolaget söker nu **~11 MSEK i en företrädesemission till aktieägarna** för att stärka upp organisationen med CFO, CxO och projektledare och att öka tillväxttakten ytterligare
- Värdering **~45 MSEK, pris per aktie 48kr**

Välkommen till Sveriges största marknadsplats för förråd och fordonsplatser

Storage365 är helt oberoende och äger inga egna fastigheter utan samarbetar med fastighetsägare i hela landet för att möjliggöra det bästa erbjudandet för er som kund.



Tryggt och säkert

Vi använder BankID för att identifiera dig som hyr (gäst) eller hyr ut (värd). Då blir det en trygg affär för båda parter.



Klimatsmart och hållbart

Vår affärsidé är att utnyttja tomma ytor för att effektivisera fastighetsbeståndet och erbjuda det bästa tänkbara miljövalet på marknaden.



Sveriges mest flexibla förvaring

Här bokar och betalar du den förvaring som passar dig så länge du önskar. Behöver du ändra storlek gör vi det i realtid utan extra kostnad.

Bakgrund

2016 – 2017

- Bolaget grundas
- Affärsplan skapas
- IT utveckling startar
- Första bokningarna genomförda

2018 – 2020

2018

- Lansering av kommersiella plattformen
- Vertikaler fordon och förråd

2019

Lansering av SaaS-lösning

- Automatiserad betallösning med Stripe

2020

- 2 000 + genomförda transaktioner (betalningar i systemet)

2021 - 2022

2021

- Renodlad B2B, B2C med fastighetsbolag som uthyrare
- Ekonomirapportering
- Digitala lås för access

2022

- 20 000 + genomförda transaktioner

2023 - nu

- Expansion till ny marknad, **Finland**
- **API** för multi-language
- Vertikal **kontor** lanseras
- Fakturastöd via en **Billecta** integration
- **80 000** + genomförda transaktioner

Storage365

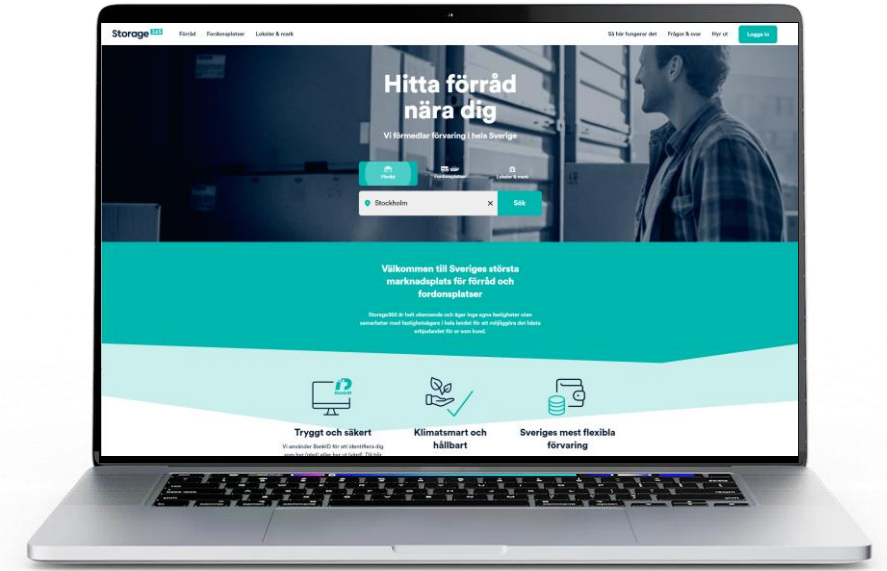
Storage365 är en digital marknadsplats och ett administrativt verktyg i ett

**Fastighetssektorn har idag
outnyttjat bestånd och en låg
grad av digitalisering**

Cirka 10% av
fastighetsbeståndet
är outnyttjad yta,
vilket kräver tid och
kompetens för att
omvandla till intäkter

**Digital marknadsplats för
outnyttjade ytor med ett
komplett bokningssystem**

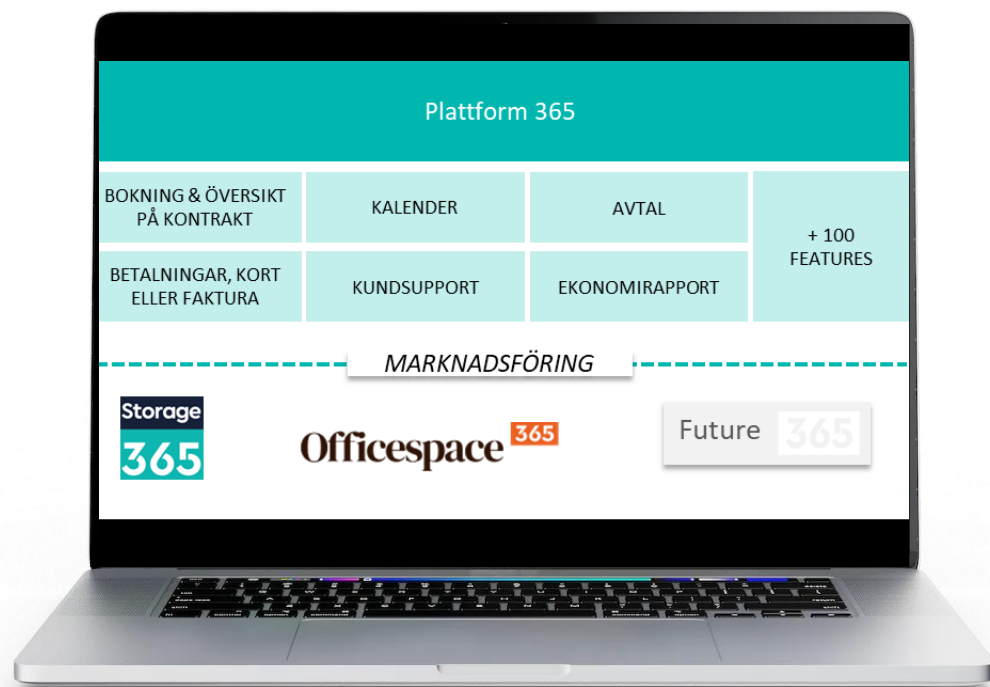
Storage365 förenklar
och automatiserar
uthyrningsprocessen,
så att en högre
utnyttjandegrad
uppnås



”Det finns bara Storage365 inom digitala bokningssystem, där man kan annonsera ytor, göra korttidsuthyrning, göra tillsvidareuthyrning och koppla till en digital nyckel”

Digital marknadsplats, komplett bokningsystem och automatiserad kundresa

Automatiserad kundresa från marknadsföring, avtal, bokning, betalning och access till yta via digitala lås



Marknadsplatsen hanterar ytor för förråd, fordonsförvaring, lokaler & mark, kontor

Fordon



Antal platser:
+3000



Uppställningsplats under tak

Förråd



Antal platser:
+3 000



Nybyggda säkra förråd i kontorsbyggnad

Lokaler & Mark



Antal platser:
ingår i förråd



Funktionell lagerlokal på 200kvm

Kontor



Antal platser:
<100



Kontorsrum i ett kontorshotell med faciliteter

Ledning och ägare

Ägare

Bolaget har idag ~60st delägare med en mix av privatinvestorer, fastighetsägare och bolag. De 10st största ägarna listade nedan:

- **Simplymobile AB**
- **Zign24 AB**
- **Oleson konsult AB**
- **Pronordic AB**
- **Länsförsäkringar Uppsala**
- **Tullbacken AB**
- **Unknown AB**
- **Aggregate Media Fund IX**
- **Life matters invest Ab**
- **Länsförsäkringar Uppsala**

Styrelse



Peter Brodén

Ordförande

Grundare av, och ordförande i, investmentbolaget Aggregate Stockholm AB, + 20 års erfarenhet av investeringar, affärsutveckling och rådgivning. Erfaren styrelsemedlem



Thomas Modner

Styrelseledamot, Grundare

Lång erfarenhet från Ericsson både i och utanför Sverige i varierande roller bla som försäljnings- och produktchef. Thomas har också varit drivande i utvecklingen av Storage plattform



Binyam Tekeste

Styrelseledamot

Har en bakgrund som säljare. Sitter som extern VD i bolaget Unknown AB. Binyam är även styrelseledamot i ett flertal bolag

Kärnteam



Thomas Modner

CEO, Grundare

Se styrelse



Rikard Öhman

Sälj/Marknad/Support, Grundare

Drivande i att optimera de interna processerna på Storage365. Innan Rikard grundade Storage365 drev han egen ICA-butik framgångsrikt, han har även grundat Zign24 och Bellis Garden Center



Niclas Wadestig

Försäljningsansvarig

Lång erfarenhet i ledande befattningar, bl.a. försäljningschef både i och utanför Sverige på företagen Ericsson och Sinch. Har en djupgående kunskap i affärsledning, speciellt inom internationell handel



John Walden

Sales

Gedigen erfarenhet från bolagsbyggande

Advisory Board



Ingemar Rindstig

Advisor

Grundare av EYs avdelning EY Real Estate och tidigare chef för EY Real Estate i Norden. Auktoriserad revisor, ansvarat för flest noterade bolag i den svenska fastighetshistorien. Besitter djup kunskap och ett omfattande nätverk med 25 års erfarenhet från fastighetssektorn



Fredrik Söderberg

Advisor

Gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, erfaren styrelsemedlem, bla styrelseledamot i Pronordic AB, Svealandsbostäder och ordförande i Lilly's lager



Mats Troeng

CTO

Lång erfarenhet av systemutveckling. Har som IT-konsult på bl.a Knowit jobbat med hela spektret från systemarkitektur och databaser till webbdesign och användargränssnitt för ett flertal uppdragsgivare



Carl Magnus Tilgmann

Ansvarig Finland

Lång erfarenhet av chefstjänster i Europa samt framgångsrikt etablerat lokal verksamhet i Finland för över 20 internationella företag. Även arbetat som konsult på ledningsnivå för ett flertal bolag



Storage 365

Affärsplan och prognos

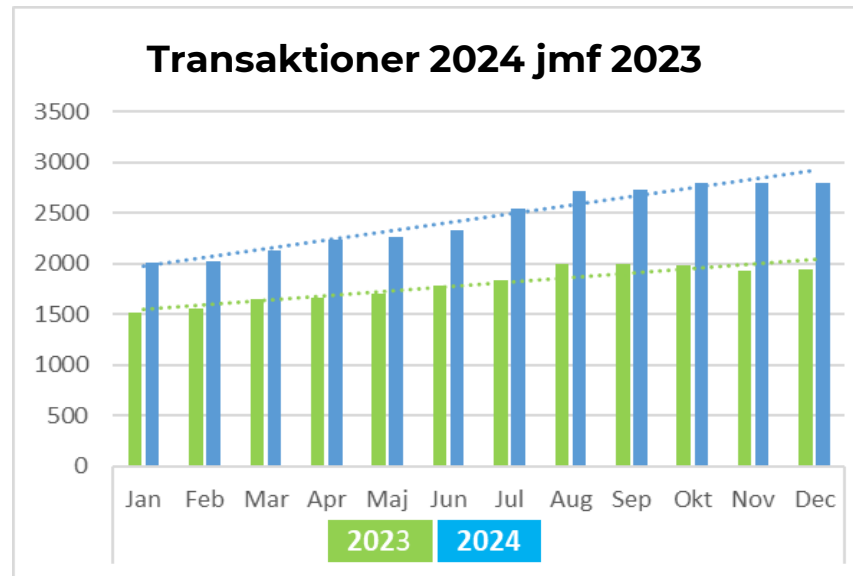
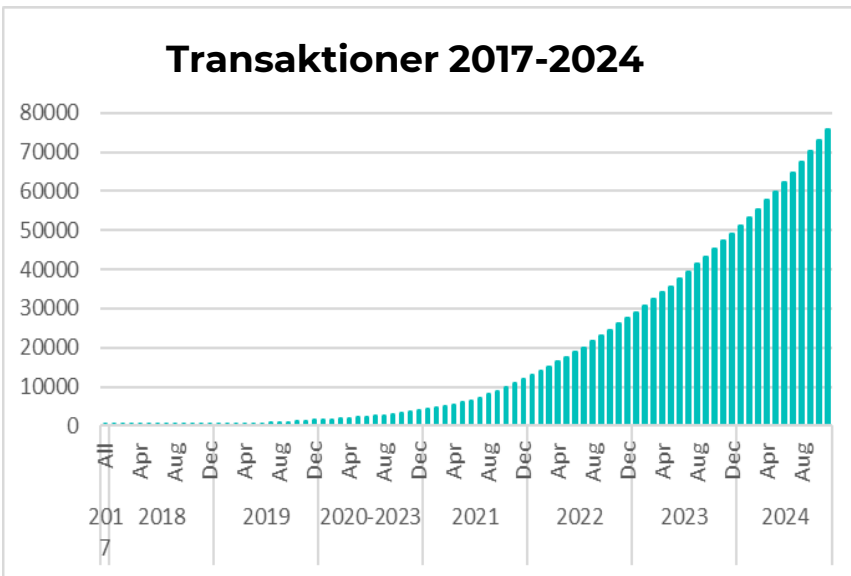
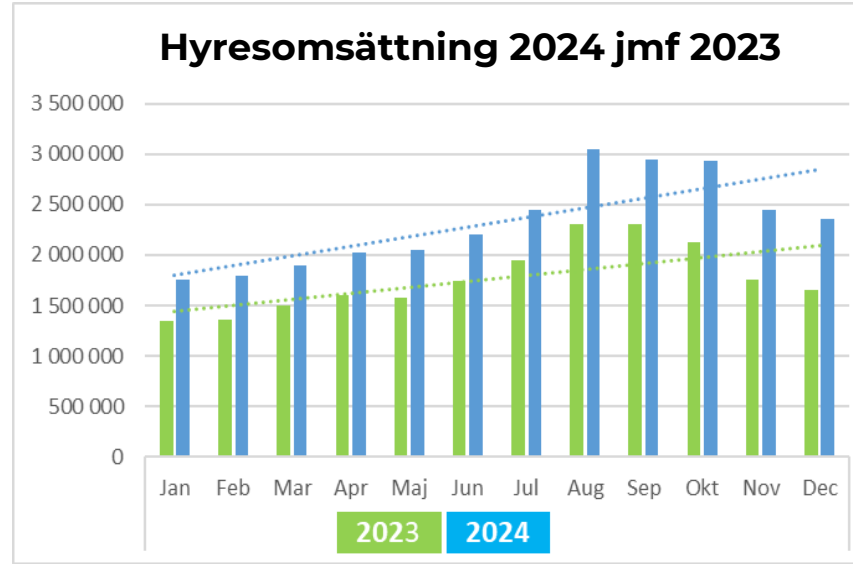
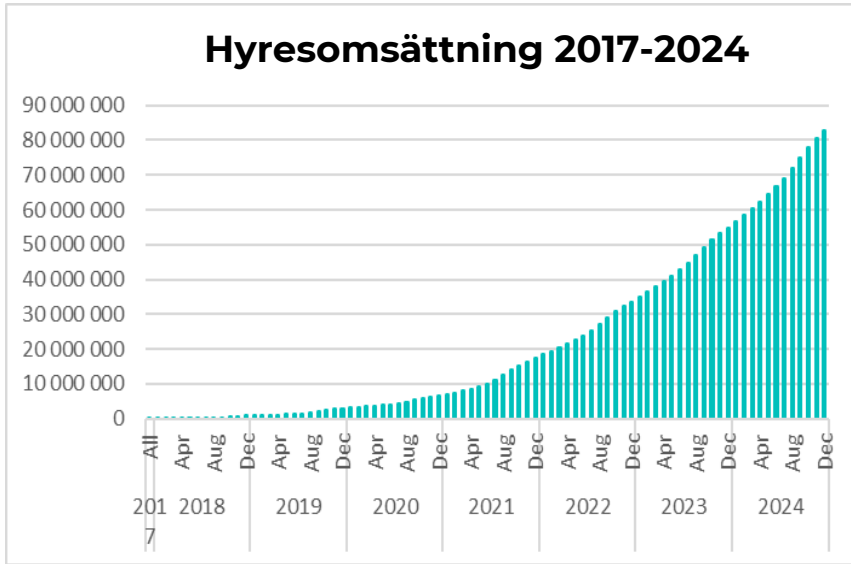
Storage365 prognos

Antaganden

- Supply (inkommande nya ytor) och demand (inkommande bokningar) är baserat på historiska data + antaganden framåt
 - För supply är vår bedömning att antalet förråd växer med 150st och fordonsplatser med 100st per månad
 - För demand bedömer vi en tillväxt på förrådsbokningar med 150st per månad och fordonsabonnemang med 50st per månad
- År 2024 slutade på ~29.000 transaktioner, en hyresomsättning på ~28msek och ett supplyvärde på 70msek / år. Preliminära siffror för netto-omsättningen är en bit över **11msek** med ett aningen **förbättrat resultat** jämfört 2023.
- År 2025 bedöms växa till ~50.000 transaktioner och ett supplyvärde på ~90msek. Ökningen består primärt av att antalet anläggningar ökar, marknadsföringen blir mer effektiv, varumärket Storage365 blir mer känt och att bolaget anställer nya resurser
- Marknadsföringskostnaden är baserad på historiska data, en optimerad och kostnadsreducerad annonsering och även ett ökande intag av konverterande trafik från google organic (SEO)
 - Bolagets marknadsföring fortsätter att utvecklas väl. Den organiska trafiken växer, sidorna blir mer optimerade och kostnaden per konvertering fortsätter att minska. De senaste månaderna har kostnaden per konvertering varit under 500kr vilket ger bolaget en ROI (return of investment) på ~2 månader.
- Antal nya kunder och churn är medräknat. Detta baserat på historik och ett antagande av ~4% churn på bokningarna
- **Vår bedömning är att med investeringen på ~11msek når bolaget breakeven och planerar också för att lansera ytterligare ett land**

Storage365 historik

Hyresomsättning och transaktioner



2023	2024
~21Mkr	~28Mkr
3PP	~4Mkr
FY prel	~32Mkr

2023	2024
21.600st	29.000st

Storage365 prognos 2025

Supply och demand

	2025												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Total
Supply och demand													
Antal förråd	3500	3650	3800	3950	4100	4250	4400	4550	4700	4850	5000	5150	
Antal uthyrda förråd	2250	2400	2550	2700	2850	3000	3150	3300	3450	3600	3750	3900	
Beläggningsgrad förråd	64%	66%	67%	68%	70%	71%	72%	73%	73%	74%	75%	76%	
Antal fordonsplatser	2 600	2 700	2 800	2 900	3 000	3 100	3 200	3 300	3 400	3 500	3 600	3 700	
Antal uthyrda fordonsplatser tillsvidare	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200	1250	1300	1350	
Antal uthyrda fordonsplatser period							150	300	300	150	100	45	
Beläggningsgrad fordon	31%	31%	32%	33%	33%	34%	34%	35%	35%	36%	36%	36%	
Annonserat supplyvärde i plattformen												8110000	97 320 000

	2025												
OMSÄTTNING													
Stripe omsättning - Storage365	2 545 000	2 712 500	2 880 000	3 047 500	3 215 000	3 382 500	4 150 000	4 917 500	5 085 000	4 652 500	4 620 000	4 567 500	45 775 000
Antal transaktioner	3 050	3 250	3 450	3 650	3 850	4 050	4 400	4 750	4 950	5 000	5 150	5 295	50 845
<i>Transaktionstillväxt ny</i>	70	200	200	200	200	200	350	350	200	50	150	145	
<i>Churn</i>	119	122	130	138	146	154	162	176	190	198	200	206	
<i>Nya kunder netto</i>	189	322	330	338	346	354	512	526	390	248	350	351	
<i>CAC (ny kund / marknadskostnad) kr</i>	-687	-404	-394	-385	-376	-367	-254	-247	-333	-524	-371	-370	

Annonserat värde slutet 2025 beräknas till **~90msek** / år och hyresomsättningen beräknas till **~45msek**

Storage365 prognos 2026

Supply och demand

2026	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Total
Supply och demand													
Antal förråd	5300	5500	5700	5900	6100	6300	6500	6700	6900	7100	7300	7500	
Antal uthyrda förråd	4000	4200	4400	4600	4800	5000	5200	5400	5600	5800	6000	6200	
Beläggningsgrad förråd	75%	76%	77%	78%	79%	79%	80%	81%	81%	82%	82%	83%	
Antal fordonsplatser	3 800	3 900	4 000	4 100	4 200	4 300	4 400	4 500	4 600	4 700	4 800	4 900	
Antal uthyrda fordonsplatser tillsvidare	1400	1450	1500	1550	1600	1650	1700	1750	1800	1850	1900	1950	
Antal uthyrda fordonsplatser period							150	300	300	150	100	45	
Beläggningsgrad fordon	37%	37%	38%	38%	38%	38%	39%	39%	39%	39%	40%	40%	
Annonserat supplyvärde i plattformen												11420000	137 040 000

OMSÄTTNING													
Stripe omsättning - Storage365	4 510 000	4 722 500	4 935 000	5 147 500	5 360 000	5 572 500	6 385 000	7 197 500	7 410 000	7 022 500	7 035 000	7 027 500	72 325 000
Antal transaktioner	5 400	5 650	5 900	6 150	6 400	6 650	7 050	7 450	7 700	7 800	8 000	8 195	82 345
Transaktionstillväxt ny	105	250	250	250	250	250	400	400	250	100	200	195	
Churn	212	216	226	236	246	256	266	282	298	308	312	320	
Nya kunder netto	317	466	476	486	496	506	666	682	548	408	512	515	
CAC (ny kund / marknadskostnad) kr	-410	-279	-273	-267	-262	-257	-195	-191	-237	-319	-254	-252	

Annonserat värde slutet 2026 beräknas till **~130msek** / år och hyresomsättningen beräknas till **~75msek**

Storage365 prognos

Prognos Sverige, Finland och etablering av nytt land

	2022	2023	2024	2025	2026
Hysesomsättning Sverige	15 900 000	21 200 000	28 338 500	45 775 000	72 325 000
Antal transaktioner	15 600	21 600	29 960	50 845	82 345
Nettoförsäljning Provision Sverige	2 000 000	3 100 000	4 002 960	6 540 000	10 612 000
Försäljning 3PP	2 300 000	3 100 000	4 220 000	3 600 000	3 600 000
Uthyrning egna ytor	1 500 000	1 850 000	2 770 000	4 900 000	6 000 000
Nettoomsättning	5 800 000	8 050 000	10 992 960	15 040 000	20 212 000
Kostnader			-16 957 440	-20 893 920	-22 116 144
Sälj			-2 000 000	-3 000 000	-3 360 000
Marknadsföring			-1 600 000	-1 560 000	-1 560 000
IT			-710 000	-1 800 000	-1 800 000
Personal			-1 647 440	-4 033 920	-4 896 144
Övrigt (hyror, admin, transaktion, lokaler, 3pp)			-11 000 000	-10 500 000	-10 500 000
Resultatprognos	-7 100 000	-7 550 000	-5 964 480	-5 853 920	-1 904 144

	2024	2025	2026
Hysesomsättning Finland	445 000	5 100 000	16 200 000
Antal transaktioner	445	5 100	16 200
Nettoförsäljning Provision Finland	71 200	816 000	2 592 000
Nettoomsättning	71 200	816 000	2 592 000
Kostnader	-1 260 000	-1 602 000	-2 184 000
Sälj	-1 040 000	-1 080 000	-1 200 000
Marknadsföring	-60 000	-240 000	-360 000
IT	-60 000	-120 000	-120 000
Övrigt	-100 000	-162 000	-504 000
Resultatprognos	-1 187 700	-906 000	408 000

	2025	2026
Etablering nytt land		
Kostnader	-750 000	-1 110 000
Sälj	-500 000	-800 000
Marknadsföring	-100 000	-240 000
Legal	-50 000	-20 000
Admin, IT och rörelse	-100 000	-50 000

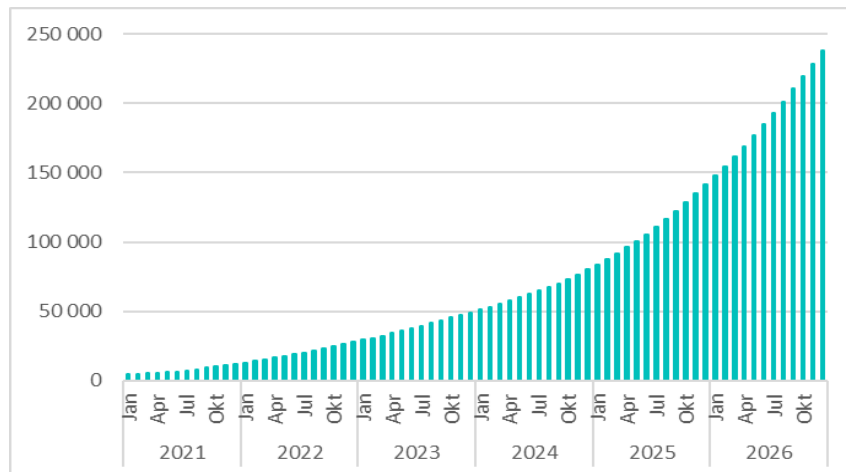
Under 2026 bedöms Sverige och Finland nå positiva kassaflöden

Storage365 Summering

Prognos Sverige, Finland och etablering av nytt land

TSEK	2022	2023	2024F	2025F	2026F
Nettoomsättning	5 809	8 123	11 147	15 700	22 877
EBITDA	-6 374	-7 600	-7 000	-6 700	-2 500
EBITDA-marginal	-110%	-90%	-65%	-48%	-11%

Akkumulerat antal transaktioner/mån 2021- 2026



Kommentarer

Historik

- Ökat antal transaktioner samt förbättrad provisionsmarginal
- Investeringar i tillväxt: utveckling av plattformen, nya vertikaler och marknader (Finland), utveckling och lansering av Officespace365 (kontor), investering i direktägda kontrakt

Prognos

- Storage365 väntas leverera positivt EBITDA under år 2026 med stigande lönsamhet efterföljande år
- Beläggingsgraden och prissättning antas öka
- Tillväxtinvesteringar i personal och direktägda kontrakt
- Mindre plattformsinvesteringar, tex anpassning till ny vertikal och ny marknad (språk, juridik, bank-ID/ID-verifiering)

Summering

- Med investeringen på ~11msek beräknas bolaget nå positiva kassaflöden
- Ytterligare ett land till planeras att etableras efter Finland för att bevisa skalbarheten till en låg instegskostnad där lärdomar från etableringen i Finland nyttjats

Storage **365**

Villkor och anvisningar finns på länken nedan till Aqurats hemsida:

<https://aqurat.se/storage365-ne-2025/>