



Areim Fastigheter DC (Eq) AB

Org.nr 559347-6293

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 21 april 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-27

Therese Norling

Härmed intygas jag
att ovan kopierat
särskilt utskrivet
med original.

Datum: 2023.05.05.

Allyson Z. Z.

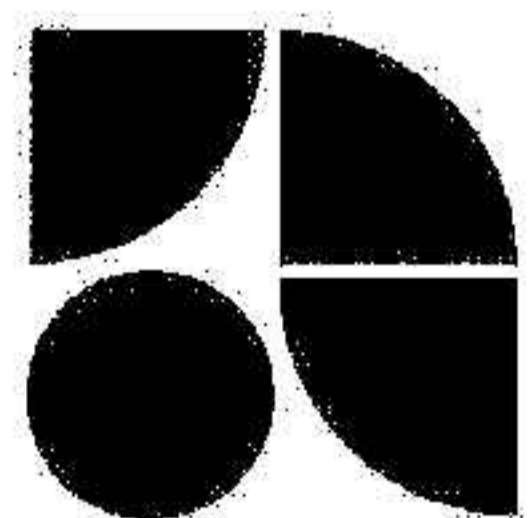
2023051223030

Areim Fastigheter DC (Eq) AB

Org.nummer: 559347-6293

Årsredovisning och koncernredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31



areim



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen - Rapport över resultat	5
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	6
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernen - Rapport över kassaflöden	8
Moderbolaget - Resultaträkning	9
Moderbolaget - Balansräkning	10
Moderbolaget - Rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolaget - Rapport över kassaflöden	12
Redovisningsprinciper och noter	13
Årsredovisningens undertecknande	25
Revisionsberättelse	26

2023051223051



Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter DC (Eq) AB med organisationsnummer 559347-6293, ("Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management DC AB (559346-5270) med säte i Stockholm. Moderbolag för den största koncern bolaget ingår i är Areim Invest 2 AB, org. nummer 559242-7354. Aktiekapitalet är fördelat på A-aktier och B-aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter DC (D) AB, org. nummer 559348-5757, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla datacenter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding DC AB, org. nummer 559348-5765, i vilket Bolaget äger 97,12 procent.

Areim Fastigheter DC (Eq) AB bedöms uppfylla kriterierna för ett investmentföretag enligt definitionerna i IFRS, vilket innebär att bolaget inte konsoliderar sina dotterbolag utan värderar innehaven till verkligt värde. Samtliga dotterföretag klassificeras som finansiella tillgångar. Se ytterligare information under redovisningsprinciper.

Koncernen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Moderbolaget har inga egna datacenter utan verksamheten består av att förvalta aktier i dotterbolag.

Resultat och finansiell ställning

Koncernen redovisar ett totalresultat på 329 mkr (0 mkr), ett eget kapital om 3 066 mkr (0 mkr) och en balansomslutning om 3 075 mkr (0 mkr). Koncernens finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens finansiella instrument. Finansiering sker via av rörelsens genererade medel och aktieägartillskott.

Bolaget redovisar ett resultat om 329 mkr (0 mkr), ett eget kapital om 3 066 mkr (0 mkr) och en balansomslutning om 3 075 mkr (0 mkr). Bolagets finansiella ställning påverkas främst av värdeförändringar som sker avseende Bolagets finansiella instrument.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades under 2021 och detta är det första räkenskapsåret som koncernredovisning upprättas. Jämförelseåret omfattar perioden 2021-11-22 – 2021-12-31 och innevarande räkenskapsår innefattar helåret 2022.

Under 2022 har koncernen förvärvat aktier i Areim Holding DC AB som i sin tur, per 7 oktober 2022, indirekt har förvärvat datacenterkoncernen EcoDC AB till ett pris om 2 158 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens övergripande mål är att ge en god avkastning på eget kapital och därmed skapa värde för investerarna. Detta görs genom att investera, direkt eller indirekt, i datacenter i Norden. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom koncernen finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till koncernens verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process. Riskerna informeras och diskuteras kontinuerligt i koncernens styrelse.

Marknadsrisk - Datacenterbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhällefaktorer samt företagande förändras. God kännedom om dessa faktorer samt gällande transaktionsmarknaden inom den branch där Koncernen verkar prioriteras för att bevaka eventuella förändringar.

Affärsrisk - Koncernen har indirekt långsiktiga aktieinnehav i EcoDC AB. Innehaven är i balansräkningen värderade till verkligt värde. En större nedgång i det verkliga värdet för investeringen kan påverka Koncernens resultaträkning och finansiella ställning negativt. Koncernen innehar ett bestämmande inflytande i EcoDC AB, är representerad i styrelsen och har därmed goda möjligheter att påverka aktivt. EcoDC AB bedöms ha en god potential och är välskött.

Finansiering- och refinansieringsrisk - Moderbolaget och Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och därmed bedöms finansierings- samt refinansieringsrisken som låg.

Risker och osäkerhetsfaktorer forts.

Likviditetsrisk - Likviditetsrisk är risken för att få svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden. Likviditetsprognoser för kommande tolv månader upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och kunna arbeta framåtriktat.

Moderbolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet. Ett inträffat riskscenario i koncernen bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Det gör vi genom ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att göra största möjliga positiva påverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- We turn brown into green
- We care for people
- We deliver sustainable results

Under 2022 har koncernen fortsatt arbetet med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att Koncernen arbetar aktivt med:

- Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
- Företagskulturen och kontinuerlig medarbetarutveckling
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) med syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska presenteras. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad.

Bolaget klassificeras under *Artikel 8 - Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper* i SFDR.

Inom ramen för SFDR har bolaget använt taxonomiförordningen för att klassificera bolagets hållbara investeringar. Bolaget har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxonomiförordningen. Vid bedömningen har bolaget utgått från de tekniska granskningskriterierna som följer av taxonomiförordningen.

Bolaget har för räkenskapsåret 2022 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomivikt.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

- **Omsättning:** Taxonomi använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)). Omsättning avser primärt hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter.

- **Driftsutgifter:** Med driftsutgifter avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftsutgifter avser primärt underhållskostnader för förvaltningsfastigheter.

- **Kapitalutgifter:** Taxonomi använder samma definition av kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inkl. nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal som inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå

	2022
% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	100%
% driftsutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	100%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	99%

För att få fram andelen taxonomirelaterad omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter på portföljnivå multipliceras respektive innehavs vikt i portföljen med andelen av portföljbolagets omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som uppfyller taxonomi. Dessa adderas sedan ihop till portföljens taxonomivikt.

Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inkl. taxonomi återfinns i hållbarhetsrapporten som upprättas av AREIM AB med org. nummer 556719-4203.

2023051223033



Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2023 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för Koncernen. Vår högsta prioritet är att Koncernen skall fortsätta förvalta och utveckla datacenter, direkt eller indirekt, i enlighet med Koncernens investeringsstrategi.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	2 736 443 556
Årets resultat	329 135 139
Summa	3 065 578 695

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	1 065 140
Balanseras i ny räkning	3 064 513 555
Summa	3 065 578 695

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen).

Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

2023051223034



Rapport över resultat

Koncernen

tkr	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-11-22 – 2021-12-31
Värdförändring aktier	8	343 115	-
Summa rörelseintäkter		343 115	0
Administrationskostnader	5	-21 088	-
Summa rörelsekostnader		-21 088	0
Rörelseresultat		322 027	0
Finansiella intäkter	6	7 108	-
Finansnetto		7 108	0
Resultat före skatt		329 135	0
Skatt	7	-	-
Årets resultat		329 135	0

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Årets totalresultat sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare

329 135

329 135

-

0



Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Aktier	8	3 052 810	-
Summa anläggningstillgångar		3 052 810	0
Övriga fordringar	9,13	-	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 369	-
Likvida medel	13	11 257	-
Summa omsättningstillgångar		22 626	50
SUMMA TILLGÅNGAR		3 075 436	50
Eget kapital			
Aktiekapital	11	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		2 736 444	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		329 135	-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		3 065 629	50
SUMMA EGET KAPITAL		3 065 629	50
Skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,13	9 807	-
Summa kortfristiga skulder		9 807	0
SUMMA SKULDER		9 807	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 075 436	50

2023051223036



Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
tkr					
Ingående eget kapital vid bildandet av koncernen,					
2021-11-22	50	0	0	50	50
Årets resultat			0	0	0
Utgående eget kapital,	50	0	0	50	50
2021-12-31					

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
tkr					
Ingående eget kapital,					
2022-01-01	50	0	0	50	50
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>				0	0
Erhållna aktieägartillskott		2 736 444		2 736 444	2 736 444
Årets resultat			329 135	329 135	329 135
Utgående eget kapital,	50	2 736 444	329 135	3 065 629	3 065 629
2022-12-31					

Koncernen har inget övrigt totalresultat att rapportera. Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-12-07 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		329 135	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar på aktier	9	-343 115	-
Ej kassapåverkande finansiella intäkter		-7 108	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-21 088	0
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-4 211	-
Förändring av rörelseskulder		9 807	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 492	0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar	9	-2 709 695	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 709 695	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 736 444	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 736 444	0
Årets kassaflöde		11 257	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	13	11 257	0

2023051223038



Resultaträkning

Moderbolaget

tkr	Not	2022-01-01 –	2021-11-22 –
		2022-12-31	2021-12-31
Värdetförändring aktier	8	343 115	-
Summa rörelseintäkter		343 115	0
Administrationskostnader	5	-21 088	-
Summa rörelsekostnader			
Rörelseresultat		322 027	0
Finansiella intäkter	6	7 108	-
Finansnetto		7 108	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		329 135	0
Skatt	7	-	-
Årets resultat		329 135	0

Övrigt totalresultat

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Årets totalresultat sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

2023051223039



Balansräkning

Moderbolaget

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier	8	3 052 810	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 052 810	0
Övriga fordringar	9,13	-	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 369	-
Kassa och bank	13	11 257	-
Summa omsättningstillgångar		22 626	50
SUMMA TILLGÅNGAR		3 075 436	50
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 736 444	-
Årets resultat		329 135	-
Summa fritt eget kapital		3 065 579	50
SUMMA EGET KAPITAL		3 065 629	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,13	9 807	-
Summa kortfristiga skulder		9 807	0
SUMMA SKULDER		9 807	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 075 436	50

2023051223040



Rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
tkr					
Ingående eget kapital, 2021-11-22	0	0	0		0
Bolagets bildande	50				50
Årets resultat			0		0
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50	0	0		50

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	0		50
Erhållna aktieägartillskott		2 736 444			2 736 444
Årets resultat			329 135		329 135
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	2 736 444	329 135		3 065 629



2023051223041

Rapport över kassaflöden

Moderbolaget

tkr	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-11-22 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		329 135	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Ej kassapåverkande finansiella intäkter	6	-7 108	-
Orealiserade värdeförändringar aktier	8	-343 115	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-21 088	0
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-4 211	-
Förändring av rörelseskulder		9 807	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 492	0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 709 695	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 709 695	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 736 444	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 736 444	0
Årets kassaflöde		11 257	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		11 257	0

2023051223042



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprincip - Allmän information

Areim Fastigheter DC (Eq) AB, organisationsnummer 559347-6293, är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022-01-01 – 2022-12-31 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 21 april 2023.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRS IC som trätt i kraft under perioden 2022

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon effekt på koncernens redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på koncernens redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (tkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolaget och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom aktietillgångar som värderas till verkligt värde via resultatet.

Koncernredovisning

Investmentföretag

Areim Fastigheter DC (Eq) AB bedöms uppfylla kriterierna för ett investmentföretag enligt definitionerna i IFRS10 Koncernredovisning. Ett investmentföretag ska varken konsolidera sina dotterföretag eller tillämpa IFRS 3 Rörelseförvärv när det erhåller ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Istället ska investmentföretaget värdera innehav i ett dotterföretag till dess verkliga värde via resultatet i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Samtliga dotterföretag klassificeras som aktietillgångar och värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Värdering av aktier

Vid värderingen av aktier till verkligt värde kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av aktierna baseras på en uppskattning och bedömning av framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsränta. Diskonteringsräntan baseras på en riskfri ränta samt en uppskattning av ett riskpåslag som marknadsaktörer skulle använda vid värdering av aktierna.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper

Intäkter

Koncernens intäkter består huvudsakligen av värdeförändringar av aktier samt utdelningsintäkter.

Förändring i verkligt värde för innehav redovisade till verkligt värde

Förändring av verkligt värde utgörs, för aktier som innehas såväl vid ingången av som utgången av året, av förändring i marknadsvärde mellan varje rapportperiod. För aktier som förvärvats under året utgörs värdeförändringen av skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde vid utgången av året. För aktier som avyttrats under året utgörs värdeförändringen av skillnaden mellan erhållen likvid och värdet vid senaste rapportperiod.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Rörelsekostnader

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner. Inga personalkostnader eller avskrivningar har redovisats i resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för derivat. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. 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.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. 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.

2023051223044



Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen framgår i not 13. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 13.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens aktier och andelar i dotterföretag. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 14.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktar också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3.

2023051223046

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, 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.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman eller extra bolagsstämma beslutat om utdelning. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fallet moderbolaget har ensamt har rätt att beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter. Anteciperad utdelning redovisas som utdelningar från portföljbolag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet före skatt justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Not 4 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. 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. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen. Rapport över kassaflöden baseras på IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Ändrad redovisningsstandard sedan föregående år

Föregående års årsredovisning för moderbolaget upprättades i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Ingen justering av jämförelsesiffrorna har behövt göras i och med konverteringen till RFR 2.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas i moderföretaget och finansiella instrument värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar utgörs av Andelar i koncernföretag och klassificeras i balansräkningen som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning och värdering sker enligt Koncernens principer och värdeförändringar redovisas under Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i dotterbolag.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

2023051223048

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-12-07 – 2021-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-11-22 – 2021- 12-31
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-30		-30	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-		-	
Summa arvoden till revisorer	-30	0	-30	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterade till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-12-07 – 2021-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-11-22 – 2021- 12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	7 108	-	7 108	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	7 108	0	7 108	0
Summa finansiella intäkter	7 108	0	7 108	0
Varav erhållen ränta	-	-	-	-

Not 7 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-12-07 – 2021-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-11-22 – 2021- 12-31
Periodens skattekostnad	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	0	0	0	0
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-67 802	-	-67 802	-
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	70 682	-	70 682	-
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-2 880	-	-2 880	-
Redovisat skatt	0	0	0	0

Redovisning av uppskjuten skatt

Ej skattepliktiga intäkter avser värdeförändring av finansiella placeringar. Uppskjuten skatt är ej redovisad på underskottsavdrag.



Not 8 Aktier

Andelar i koncernföretag tkr	Moderbolaget och Koncernen	
	31-dec-22	31-dec-21
Ingående verkligt värde	0	0
Investeringar	485 125	-
Lämnade aktieägartillskott	2 224 570	-
Värdet förändringar redovisade i årets resultat	343 115	-
Utgående verkligt värde	3 052 810	0

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding DC AB	559348-5761	Stockholm	485 600	97,12%	97,12%	3 052 810
Utgående balans						3 052 810

Indirektägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %
Areim Investment DC AB	559133-9352	Stockholm	50 000	97%	97%
Spatula AB	559171-1014	Stockholm	346 205	7%	100%
EcoDC AB	556969-1065	Stockholm	7 387 245	58%	65%
Eco Datacenter i Dalarna AB	559083-6317	Falun	500	58%	65%
EcoDC Falun AB	559083-6366	Falun	500	58%	65%
EcoDC Piteå AB	556668-1044	Piteå	78 750	58%	65%
EcoDC Stockholm AB	559261-3177	Stockholm	25 000	58%	65%
EcoDC Solveig AB	559377-6221	Falun	25 000	58%	65%

Värderingsmetod

Koncernens tillgångar i aktier utgörs av onoterade andelar och deras verkliga värde kan således inte bestämmas utifrån en aktiv marknad. Värdet erhålls istället genom värderingsmodeller. Input hämtas, om möjligt, från observerbara marknadsförhållanden, men ifall någon sådan information inte finns tillgänglig i någon högre utsträckning används istället högre grad av estimat i modellerna. Estimaten innefattar bland annat bedömningar om framtida kassaflöden samt såväl den bolagsspecifika som motpartens kreditrisk. Värderingsmodellerna valideras dels genom att ett flertal modeller används och dels genom inhämtande av värderingar från fler än ett värderingsinstitut.

Verkligt värde för EcoDC-investeringen, som ligger till grund för det verkliga värdet avseende Koncernens tillgångar i aktier, har bedömts av externa, oberoende företagsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av bolag som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av EcoDC-investeringen årligen, varpå värdet för Koncernens tillgångar i aktier uppdateras i anslutning till det.

Det verkliga värdet för EcoDC-investeringen har fastställts med hjälp av avkastningsmetoder i kombination med marknadsbaserade metoder. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden, alternativt tillskott och utdelningar till och från det egna kapitalet. Flödena baseras inledningsvis på faktiska avtal och andra faktiska förhållanden och marknadsanpassas sedan successivt. Mot slutet av kalkylperioden simuleras en avyttring som utgörs av ett bedömt restvärde. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt kassaflöde året efter det förväntade avyttringsåret. Som kalkylränta används WACC:en (weighted average cost of capital), som har tagits fram utifrån tillgångens avkastningskrav på eget kapital samt på skuldkapital. I vissa modeller används istället endast avkastningskravet på det egna kapitalet. Kalkylräntan används dels till diskontering av framtida kassaflöden och dels till beräkningen av restvärdet, dock så kan kalkylräntan variera i samma modell för de olika syftena.

De marknadsbaserade metoderna grundar sig i observerbara marknadsförhållanden, såsom relevanta och närtida transaktioner av likvärdiga tillgångar. I EcoDC:s fall har även priset för Koncernens förvärv av investeringen under året tagits i beaktande.

Koncernen klassificerar det verkliga värdet för aktier som nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Det marknadsvärde för EcoDC-investeringen som ligger till grund för värderingen av tillgångar i aktier per 2022-12-31 baseras på åtta olika värderingar framtagna av två separata externa värderingsinstitut. Ett viktat genomsnitt av de olika värderingarna har sedan beräknats för att uppnå ett sammanlagt marknadsvärde för investeringen per värderingsinstitut, varpå ett genomsnitt av dessa två värden ligger till grund för det marknadsvärde som används i redovisningen. Nedan följer information om hur viktningen ser ut mellan olika typer av avkastningsmetoder respektive marknadsbaserade metoder:

Not 8 Aktier forts.

Värderingsmetoder		31-dec-22
Avkastningsmetoder	(DCF, Equity flow, DDM)	53%
Marknadsbaserade metoder	(Trading and transaction comparisons, Transaction multiple, EcoDC transaction)	47%

Tillgångarna utgörs i allt väsentligt av andelar i datacenterkoncernen EcoDC AB med faciliteter belägna i Falun, Piteå, Malmö samt i Stockholm. Nedan anges viktiga antaganden som använts i värderingarna enligt avkastningsmetoden:

Värderingsantaganden 31 December 2022	31-dec-22
WACC (Weighted Average Cost of Capital) - Kassaföde	10,2 - 12,7 %
WACC (Weighted Average Cost of Capital) - Restvärde	7,9 - 10,2 %
EBITDA-marginal - restvärdesår	59,1 - 61,0%
Tillväxttakt restvärdesberäkning	1,5 - 3,5 %

Not 9 Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
tkr				
Fordringar hos intresseföretag/JV	-	-	-	-
Övriga fordringar	-	50	-	50
Utgående balans	0	50	0	50

Not 10 Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
tkr				
Upplupna ränteintäkter	7 108	-	7 108	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 261	-	4 261	-
Utgående balans	11 369	0	11 369	0

2023051223050



Not 11 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	25 000	50%	1	25 000	50%
B-aktie	25 000	50%	1	25 000	50%
Summa	50 000	100%		50 000	100%

Kvotvärde

Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2022 till Bolagets B-aktieägare om 1 065 140 kr.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.

Not 12 Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Upplupna övriga kostnader	9 807	-	9 807	-
Utgående balans	9 807	0	9 807	0

Not 13 Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, vilket är en god approximation av verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Koncernen och Moderbolaget tkr	Nivå	31-dec-22		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Aktier	3	3 052 810		3 052 810
Upplupna intäkter			7 108	7 108
Likvida medel			11 257	11 257
Summa		3 052 810	18 365	3 071 175
Finansiella skulder				
Upplupna kostnader			9 807	9 807
Summa		0	9 807	9 807



2023051223051

Not 13 Finansiella instrument per kategori forts.

	Nivå	31-dec-21		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen och Moderbolaget tkr				
Finansiella tillgångar				
Övriga fordringar			50	50
Summa		0	50	50

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1 Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3 Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Not 14 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital.

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB. Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad mot finansiella risker såsom kredit-, marknads-, koncentrations- och likviditetsrisker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom försakar en förlust för Koncernen.

Koncernen har gjort bedömningen att kreditrisken för likvida medel ej är av väsentlig karaktär och ingen reservering har gjorts för förväntade kreditförluster. Samtliga motparter har kreditriskbetyg A.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 0 (0) tkr. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Not 14 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i koncernen för kommande betalningar. Likviditetshandling innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Datacenterbranschen är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja ut delar av verksamheten är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra verksamhetsgrenar uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

I nedan tabell återfinns Koncernens likviditetsanalys, baserat på ej diskonterade kassaflöden, avseende finansiella skuldinstrument.

Koncernen tkr	31-dec-22				Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år		
Finansiella skulder						
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 807				9 807	9 807
Summa	9 807	0	-	0	9 807	9 807

Finansiella placeringar

Finansiella placeringar består av likviditetsrisk och aktierisk. Med aktiekursrisk avses risken för värdenedgång på grund av förändringar i marknaden. Koncernen bevakar sina intressen löpande avseende de innehav som finns och begränsar risken genom att vara en aktiv ägare i befintliga innehav. Likviditetsrisk kan uppstå om en aktie är svår att avyttra.

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade datacenterinvesteringar

Investeringar i datacenter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en verksamhet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra aktörer och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Datacenterfaciliteterna i EcoDC är för tillfället under utbyggnad och risk föreligger att faciliteterna inte tillsätts med hyresgäster i tillräckligt hög utsträckning. För att motverka risken inleds förhandlingar med potentiella hyresgäster i ett tidigt skede, varpå ambitionen är att faciliteterna är tillsatta vid färdigställandet.

Koncentrationsrisk

Koncernens största och enda investering per 31 december 2022 står för 100 % procent av intäkterna. Investeringen består emellertid av ett flertal datacenterfaciliteter som var och en inrymmer ett antal hyresgäster.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen eller moderbolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 16 Närstående

Areim Management DC AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management DC AB.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande samt även huvudägare till Areim Management DC AB och Areim AB.

Bolagets styrelse erhåller inga löner, arvoden eller andra ersättningar från Bolaget.

Bolagets dotterbolag framgår av not 8. Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till dotterbolag om 2 225 mkr.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget tkr	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-7 108	-	-	-

Koncernen och moderbolaget tkr	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-

Not 17 Händelser efter balansdag

- Fonden har under 2023 haft en andra stängning, vilken resulterade i att moderbolaget har erhållit ytterligare 20 mkr i aktieägartillskott.
- Per den 24 februari 2023 genomfördes ett utköp av minoritetsaktieägare till EcoDC AB till ett belopp om 487mkr.

Not 18 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Kronor

Balanserade vinstmedel	2 736 443 556
Årets resultat	329 135 139
Summa till årsstämman disposition	3 065 578 695

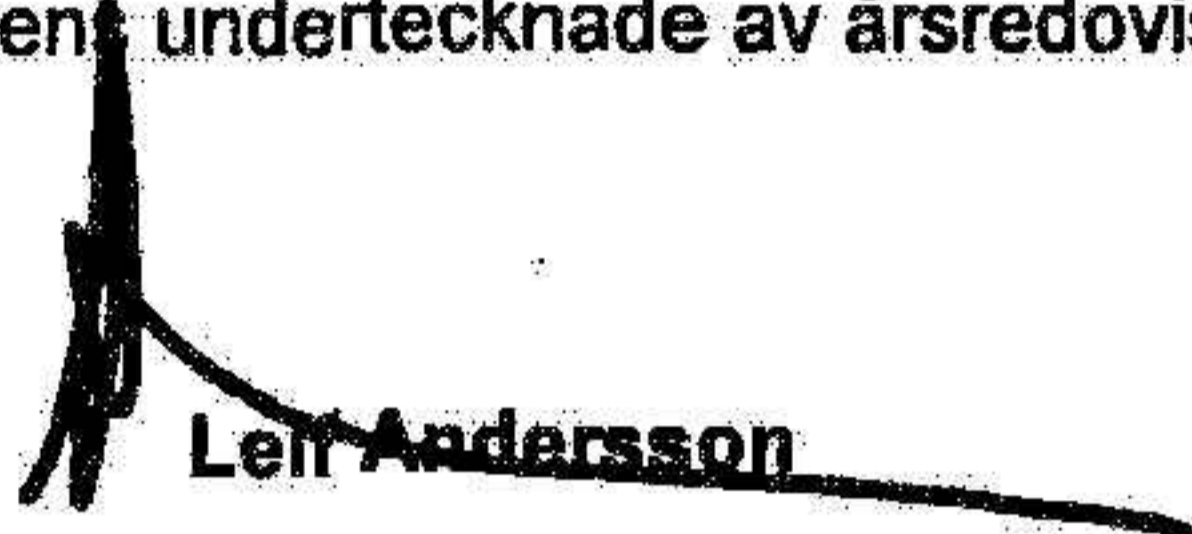
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	1 065 140
Balanseras i ny räkning	3 064 513 555
Summa	3 065 578 695

Styrelsens underskrift


Styrelsens undertecknade av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.


Leif Andersson
Ordförande


Therese Rättik
Styrelseledamot


Therese Rättik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahlhoff
Auktoriserad revisor

2023051223055



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter DC (Eq) AB, org. nr 559347-6293

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter DC (Eq) AB för år 2022.

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), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen 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. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 förvaltning för Areim Fastigheter DC (Eq) 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 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 moderbolaget och koncernen 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

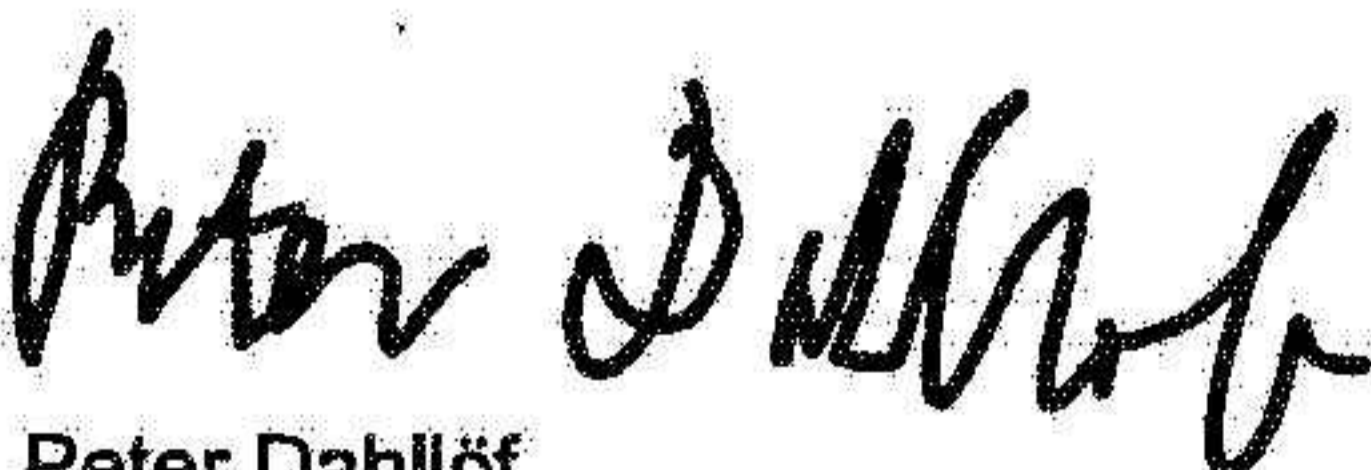
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488391081

Dokument

Areim Fastigheter DC (Eq) AB ÅR 2022

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2023-03-06 14:23:04 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)

Färdigställt 2023-03-06 19:52:21 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)

AREIM AB

viktor.eriksson@areim.se

+46720714065

Signerande parter

Leif Andersson (LA)

Personnummer 650828-0135

leif.andersson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"

Signerade 2023-03-06 14:29:05 CET (+0100)

Therese Rattik (TR)

Personnummer 760502-3964

Therese.Rattik@areim.se



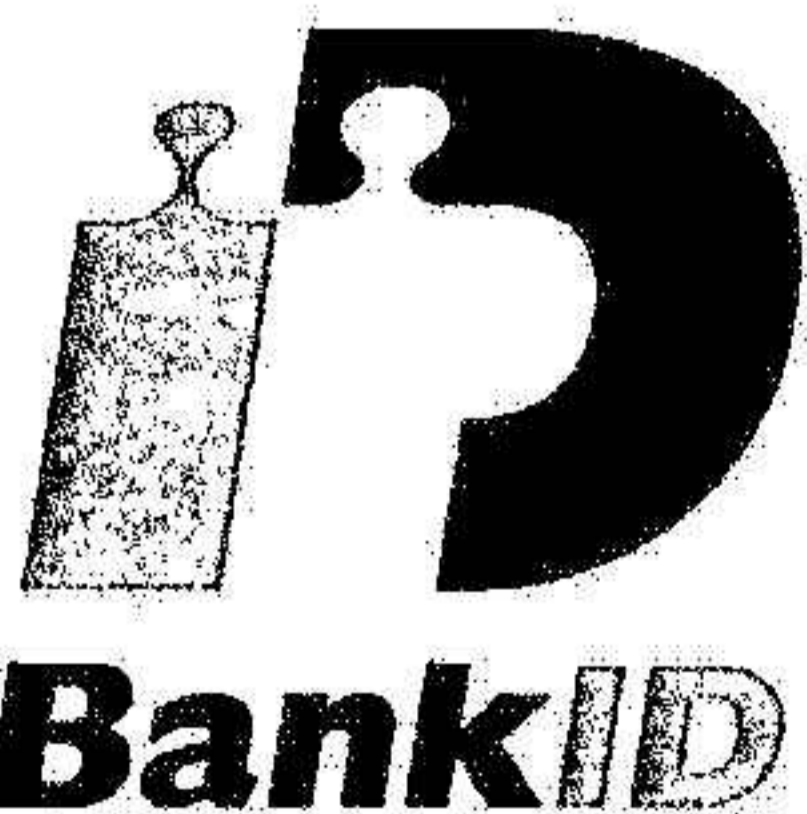
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"

Signerade 2023-03-06 14:53:18 CET (+0100)

Peter Dahllöf (PD)

Personnummer 720418-5594

peter.dahllof@kpmg.se



Therese Norling (TN)

Personnummer 850113-0200

therese.norling@areim.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488391081

Peter Dahllöf

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER DAHLLÖF"
Signerade 2023-03-06 19:52:21 CET (+0100)

Therese Norling

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE NORLING"
Signerade 2023-03-06 16:47:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

