

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
2022-01-01 - 2022-12-31  
för  
**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
**559101-0953**

**Årsredovisningen omfattar:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	8
Förändringar i koncernens eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Förändringar i moderbolagets eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR DATA CENTER INVEST HOLDING SWEDEN AB (PUBL)

Styrelsen och den verkställande direktören för Data Center Invest Holding Sweden AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ) skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget äger inga egna fastigheter. Bolaget har inte haft några anställda.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ) äger 100 % av aktierna i Data Center Invest Vandenbergh 9 AB, org nr 556660-5597, som i sin tur äger och förvaltar fastigheten Vandenbergh 9.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	25 689	26 317	26 541	26 255
Förvaltningsresultat	8 164	9 162	10 488	12 669
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	272 020	305 523	228 391	221 970
Balansomslutning	620 879	672 749	565 869	556 965
Soliditet*	43,8%	45,4%	40,4%	39,9%
Belåningsgrad**	50,8%	47,6%	59,9%	59,9%
Räntetäckningsgrad***	1,93	2,38	2,32	2,32

\*Definierat som koncernens eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

\*\* Definierat som koncernens räntebärande skulder i förhållande till fastighetsvärdet.

\*\*\* Definierat som koncernens rörelseresultat exklusive övriga rörelsekostnader i förhållande till det finansiella nettot.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken är koncernen finansierad med ett lån med fast ränta om 2,83 % till 2025-03-30.

#### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Rängebindingstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa rängebindingar innebär högre prisrisk och korta rängebindingstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras.

#### Covenants och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansiären finns det fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansiärens krav. För 2022 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### **Känslighetsanalys**

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte påverkas då koncernens lån löper med fast ränta till 2025-03-30.

### **Skatterisk**

Koncernen ska följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. Osäkerhet kring tolkningen av regelverket kan dock innebära att koncernen likväl som andra bolag inte alltid i förväg kan avgöra skatteutfallet av sitt agerande. För att undvika skatterisker anlitas skatteexpertis från välrenommerade firmor.

### **Fastighetsvärderingsrisk**

Värdeförändringar på koncernens fastighet utgör en risk. Värdeförändringar påverkas av faktorer som hur väl bolaget lyckas utveckla fastigheten samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastighetens unika risk.

Värderingsrisken minskar för koncernen genom att den har en större hyresgäst med ett långt kontrakt.

### **Framtida utveckling**

Koncernen planerar för större underhållsåtgärder på fastigheten under 2023 vilket kommer att belasta koncernens kassaflöde. Detta arbete utförs som ett steg i utvecklingen av fastigheten. Årets utdelningsförslag har anpassats utifrån budgeten för dessa arbeten.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### Förslag till vinstdisposition

#### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	157 312 134
Årets resultat	-1 912 061
	<b><u>155 400 073</u></b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas, 4 SEK per aktie, att utdelas med totalt	6 880 000
med utbetalningsdagar:	
januari 2024 2 sek per aktie, att utdelas med	3 440 000
april 2024 2 sek per aktie, att utdelas med	3 440 000
i ny räkning balanseras	<u>148 520 073</u>
	<b><u>155 400 073</u></b>

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

#### Motivering

Styrelsen föreslår en förändrad utdelning för verksamhetsåret 2023 jämfört med tidigare år där 2 kr per kvartal och aktie delas ut i januari och april 2024.

Av den redan tidigare beslutade utdelningen för 2022 års verksamhetsår återstår utbetalning med avstämningsdag den 3 april 2023. Som avstämningsdagar för aktieutdelning avseende 2022 års verksamhetsår föreslår styrelsen tisdagen den 2 januari 2024 och tisdagen den 2 april 2024. Utbetalning sker 3 bankdagar efter föreslagen avstämningsdag. Styrelsen har valt att inte föreslå någon utdelning för de två kvartalen som direkt följer årsstämman utifrån större planerade underhållsåtgärder som förväntas under dessa kvartal.

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 redovisningsnormer för koncerner). Bolagets 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 den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt***Konsolideringsbehov*

Styrelsen har företagit en bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4 % av bolagets eget kapital och 3 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet respektive belåningsgrad uppgick till 44 % respektive 51 % för 2022. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de marknadskrav som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att möta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster.

*Likviditet*

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har utifrån den föreslagna utdelningen god tillgång till likviditet.

*Ställning i övrigt*

Styrelsen har övervägt 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.

*Värdering till verkligt värde*

Inga tillgångar eller skulder i moderbolaget har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen i bolaget. I koncernen värderas fastigheten till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	3	25 689	26 317
Fastighetskostnader	4	-3 141	-2 596
<b>Driftnetto</b>		<b>22 548</b>	<b>23 721</b>
Central administration	4, 5, 6	-4 686	-1 628
Övriga rörelsekostnader	4	-430	-3 639
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 432</b>	<b>18 454</b>
Finansiella intäkter	7	32	20
Finansiella kostnader	8	-9 300	-9 312
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>8 164</b>	<b>9 162</b>
Värdeförändring fastigheter	11	-41 077	104 651
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 913</b>	<b>113 813</b>
Skatt	9	13 170	-22 921
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 743</b>	<b>90 892</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-19 743	90 892
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie i kr</b>	10		
Före utspädningseffekter		-11	53
Efter utspädningseffekter		-11	53

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-19 743	90 892
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Summa övrigt totalresultat		-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-19 743</b>	<b>90 892</b>



Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	610 000	650 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>610 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		3 312	3 484
Övriga fordringar		1 314	1 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	852	389
Likvida medel	13	5 401	17 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	17	<b>10 879</b>	<b>22 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>620 879</b>	<b>672 749</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 720	1 720
Övrigt tillskjutet kapital		166 412	166 412
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		103 888	137 391
<b>Summa eget kapital</b>		<b>272 020</b>	<b>305 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	16 806	29 976
Räntebärande skulder	15, 17	310 107	309 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>326 913</b>	<b>339 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 702	1 295
Övriga kortfristiga skulder	16	16 342	18 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 902	8 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	17	<b>21 946</b>	<b>27 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>620 879</b>	<b>672 749</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	1 720	166 412	60 259	<b>228 391</b>
Utdelning			-13 760	<b>-13 760</b>
Årets resultat			90 892	<b>90 892</b>
Övrigt totalresultat			0	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 720</b>	<b>166 412</b>	<b>137 391</b>	<b>305 523</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 720</b>	<b>166 412</b>	<b>137 391</b>	<b>305 523</b>
Utdelning			-13 760	<b>-13 760</b>
Årets resultat			-19 743	<b>-19 743</b>
Övrigt totalresultat			-	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 720</b>	<b>166 412</b>	<b>103 888</b>	<b>272 020</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 720 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### *Övrigt tillskjutet kapital*

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

#### *Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	17 432	18 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
- Avsättning meningsskiljaktighet	-	1 685
	<b>17 432</b>	<b>20 139</b>
Erhållen ränta	32	20
Betald ränta	-8 869	-8 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 595</b>	<b>11 255</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-876	-3 618
Förändring av rörelseskulder	-5 254	5 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 465</b>	<b>13 348</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 077	-349
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 077</b>	<b>-349</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	19	
Utbetald utdelning	-13 760	-13 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 760</b>	<b>-13 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 372</b>	<b>-761</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 773</b>	<b>18 534</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13 <b>5 401</b>	<b>17 773</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration	4, 5, 6	-1 911	-778
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 911</b>	<b>-778</b>
Finansiella kostnader	8	-1	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 912</b>	<b>-779</b>
Skatt på årets resultat	9	-	-1 094
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 912</b>	<b>-1 873</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-1 912	-1 873
Övrigt totalresultat		-	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-1 912</b>	<b>-1 873</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## MODERBOLAGETS

### BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	22	148 775	148 775
Uppskjutna skattefordringar	11	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 775</b>	<b>148 775</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 775</b>	<b>148 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		14 978	27 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 978</b>	<b>27 022</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	589	4 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 567</b>	<b>31 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 342</b>	<b>179 830</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 720	1 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 720</b>	<b>1 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		157 312	172 945
Årets resultat		-1 912	-1 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>155 400</b>	<b>171 072</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>157 120</b>	<b>172 792</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder	16	6 880	6 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	342	158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 222</b>	<b>7 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 342</b>	<b>179 830</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 720</b>	<b>0</b>	<b>186 705</b>	<b>188 425</b>
Utdelning			-13 760	-13 760
Årets resultat			-1 873	-1 873
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 720</b>	<b>0</b>	<b>171 072</b>	<b>172 792</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 720</b>	<b>0</b>	<b>171 072</b>	<b>172 792</b>
Utdelning			-13 760	-13 760
Årets resultat			-1 912	-1 912
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 720</b>	<b>0</b>	<b>155 400</b>	<b>157 120</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 720 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 911	-778
Betald ränta	-1	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 912</b>	<b>-779</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-1 716	822
Förändring av rörelseskulder	184	-44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 444</b>	<b>-1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	19	
Utbetald utdelning	-13 760	-13 760
Erhållen utdelning	13 760	13 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 444</b>	<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 033</b>	<b>4 034</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>589</b>	<b>4 033</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ), org nr 559101-0953, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av den elektroniska underskriften och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 5 maj 2023.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, 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 ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

#### Klassificering

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

#### Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

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

### **Klassificering av förvärv och goodwill**

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Koncernens förvärv har historiskt klassificerats som tillgångsförvärv.

### **Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

### **Redovisning av segment**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

### **Ersättning till anställda och styrelse**

Ersättning till styrelsen utgörs av styrelsearvode. Koncernens VD:s arvode ingår i kostnaden för asset management vilket ingår i kostnader för central administration. Storleken på arvodet för räkenskapsåret framgår av not 4.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. 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 och redovisas till den skattesats som de förväntas kunna nyttjas till. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Leasingavtal**

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

**Lånekostnader**

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader netto redovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

**Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

**Likvida medel och spärrkonto**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har 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. 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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske förutom för skulder till kreditinstitut som redovisas netto efter uppläggningskostnader.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt upplupna räntekostnader. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

**Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	21 711	21 039	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	86 478	80 102	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	229 761	222 051	-	-
<b>Summa</b>	<b>337 950</b>	<b>323 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag**

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	2022	2021	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-2 518	-1 982	-	-
Fastighetsskatt	-530	-530	-	-
Administrationskostnader	-93	-84	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 141</b>	<b>-2 596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
Centraladministration	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	-230	-242	-230	-242
Asset management fee	-873	-500	-26	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-3 583	-886	-1 655	-536
<b>Summa</b>	<b>-4 686</b>	<b>-1 628</b>	<b>-1 911</b>	<b>-778</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga rörelsekostnader	2022	2021	2022	2021
Avsättning meningsskiljaktighet	0	-1 685	-	-
Övriga poster	-430	-1 954	-	-
<b>Summa</b>	<b>-430</b>	<b>-3 639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

**Not 5 Ersättningar till anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner	175	192	175	192
Sociala avgifter	55	50	55	50
<b>Summa</b>	<b>230</b>	<b>242</b>	<b>230</b>	<b>242</b>

**Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader**

	Koncernen och moderbolaget			
	2022		2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Lennart Låftman	0	0	40	2
Johan Thorell	0	0	34	10
Daniel Soussan	0	0	12	4
Alf Algotsson	0	0	12	4
Maarit Nordmark	0	0	31	10
Samuel Borg	0	0	21	6
Henrik A. Lund	30	9	19	6
Mats Brage	65	20	12	4
Espen Aubert	20	6	12	4
Fredrik Bø	30	10	0	0
Mattias Bülow	30	10	0	0
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>55</b>	<b>193</b>	<b>50</b>

Den verkställande direktören fakturerar sitt arvode som en del av den asset management som koncernen betalar för. Storleken på arvodet framgår i not Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag.

Koncernen har varken haft några anställda innevarande eller föregående räkenskapsår.

**Könsfördelning i styrelsen**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Män	3	3	3	3
Kvinnor	0	0	0	0

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

**Not 6 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	8	238	10	164
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	<b>8</b>	<b>238</b>	<b>10</b>	<b>164</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	32	20	-	-
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-8 846	-8 862	-	-
Periodisering av lånekostnader	-431	-431	-	-
Övriga finansiella kostnader	-23	-19	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>-9 300</b>	<b>-9 312</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>



**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	13 170	-18 119	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-4 802	-	-1 094
<b>Summa</b>	<b>13 170</b>	<b>-22 921</b>	<b>0</b>	<b>-1 094</b>
<b>Avstämning av redovisad skatt</b>	<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>Moderbolaget</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-32 913	113 813	-1 912	-779
Nominell skatt enligt gällande skattesats	6 780	-23 445	394	160
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-1 404	-1 524	- 107	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1 094	1 037	-	-
Skatteeffekt ej redovisade underskottsavdrag	-375	-4 695	- 287	-1 254
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	7 075	5 706	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>13 170</b>	<b>-22 921</b>	<b>0</b>	<b>-1 094</b>

**Not 10 Resultat per aktie**

	Koncernen	
	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-19 743	90 892
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i tusental	1 720	1 720
Antal utestående aktier på balansdagen i tusental	1 720	1 720
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	-11	53
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-11	53

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	650 000	545 000
Investeringar i fastigheter	1 077	349
Värdoförändringar	-41 077	104 651
<b>Summa</b>	<b>610 000</b>	<b>650 000</b>

### Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastighetens avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2022 har extern värdering av koncernens genomförts av Newsec.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	21 år	24 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	5,00%	4,25%
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,0-7,2%	4,0-6,3%
Långsiktig vakans	4,0%	3,0%
Inflation	2,0%	2,0%

### Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

**Driftsöverskott ( $\Sigma$ )**

Investeringar (-)

**Fastighetens kassaflöde ( $\Sigma$ )**

### Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Värderingsunderlag**

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheten.

**Hyresinbetalningar**

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

**Driftutbetalningarna**

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastighetens budget och utfall under de år som bolaget har ägt fastigheten samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

**Investeringsbehov**

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

**Direktavkastningskrav och kalkylränta**

Fastighetens direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från fastighetens unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastighetens läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

**Restvärde**

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för fastigheten. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt fastighetens unika risk. Fastighetens unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastighetens restvärde till nuvärde.

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**

559101-0953

**Känslighetsanalys**

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 30 500 tkr (32 500 tkr).

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,5%	-/+ 35 700
Hysesintäkt	5,0%	+/- 12 000
Direktavkastning för bedömning av restvärde	0,5%	-/+ 20 300

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	62	65	-	-
Övriga poster	790	324	-	-
<b>Summa</b>	<b>852</b>	<b>389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	5 401	17 773	589	4 033
<b>Summa</b>	<b>5 401</b>	<b>17 773</b>	<b>589</b>	<b>4 033</b>

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	16 806	29 976	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 806</b>	<b>29 976</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

#### Not 15 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	310 107	309 676
<b>Summa</b>	<b>310 107</b>	<b>309 676</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lån från kreditinstitut	312 000	312 000
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-1 893	-2 324
<b>Summa</b>	<b>310 107</b>	<b>309 676</b>

#### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad, ännu ej utbetalad utdelning	6 880	6 880
Övrigt	9 462	11 302
<b>Summa</b>	<b>16 342</b>	<b>18 182</b>

**Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)**  
559101-0953

### **Not 17 Finansiella risker och finanspolicy**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagens resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### **Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken är koncernen finansierad med ett lån med fast ränta om 2,83 % till 2025-03-30.

#### **Ränterisk**

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk.

#### **Kreditrisk**

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras.

#### **Covenants och risktagande**

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalet med finansiären finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med finansiärens krav. För 2022 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

#### **Känslighetsanalys**

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte påverkas då koncernens lån löper med fast ränta till 2025-03-30.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

### Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	-	3 312	-
Likvida medel	5 401	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 401</b>	<b>3 312</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	310 107
Leverantörsskulder	-	-	1 702
Övriga skulder	-	-	18 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	1 962
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332 758</b>

Koncernen	2021		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	-	3 484	-
Likvida medel	17 773	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 773</b>	<b>3 484</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	309 676
Leverantörsskulder	-	-	1 295
Övriga skulder	-	-	18 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	1 938
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>331 091</b>

Det föreligger inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden avseende koncernens finansiella instrument.

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	5 732	-	-
Upplupna räntekostnader	1 962	1 938	-	-
Övriga poster	1 940	427	342	158
<b>Summa</b>	<b>3 902</b>	<b>8 097</b>	<b>342</b>	<b>158</b>

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

**Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	309 676	309 244	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	431	432	-	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>310 107</b>	<b>309 676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	312 000	312 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>312 000</b>	<b>312 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	7 267	7 392	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 267</b>	<b>7 392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernen har en avvikande mening från Niam, säljaren av Data Center Invest Vandenberg 9 AB, när det gäller vem som ska täcka vissa kostnader. Oenigheten uppskattas till 7 267 (7 392) tkr per årsskiftet. Koncernen har sedan tidigare reserverat upp 3 696 avseende meningsskiljaktigheten vilket bedöms tillräckligt. Koncernen har därför 2022 reserverat upp ytterligare 0 tkr (1 685) avseende meningsskiljaktigheten som redovisas som övriga rörelsekostnader.



Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

#### Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 775	148 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	148 775	148 775
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 775</b>	<b>148 775</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Data Center Invest Vandenbergh 9 AB	556660-5597	Stockholm	100,0%	148 775
				<b>148 775</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

#### Not 23 Transaktioner med närstående

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0% (0%) av försäljningen och 0% (0%) av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör.

#### Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)  
559101-0953

### Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	157 312 134
Årets resultat	-1 912 061
	<b>155 400 073</b>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas, 4 SEK per aktie, att utdelas med totalt	6 880 000
med utbetalningsdagar:	
januari 2024 2 sek per aktie, att utdelas med	3 440 000
april 2024 2 sek per aktie, att utdelas med	3 440 000
i ny räkning balanseras	148 520 073
	<b>155 400 073</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Brage  
Ordförande

Fredrik Bø

Mattias Bülow  
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Martin By  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**DATA CENTER INVEST HOLDING SWEDEN AB (PUBL)** 559101-0953 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-03 09:56:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Datum

Mattias Bülow  
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 07:31:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Mats Brage

Datum

Mats Brage  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-04 07:45:12 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Fredrik Bø

Datum

Fredrik Bø

Leveranskanal: E-post

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 11:34:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Martin Viktor By

Datum

Martin By  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Data Center Invest Holding Sweden AB (publ)., org.nr 559101-0953

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Data Center Invest Holding Sweden AB (publ) 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 och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisningen och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

## Revisorns ansvar

Vårt 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.

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, 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 företagets 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 företagsledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att företagsledningen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett företag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera företagsledningen 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.

Stockholm den 05 April 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin By  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-05 13:24:00 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Martin Viktor By

Datum

Martin By

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post