

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Colony Real Estate AB (publ)

559317-5903

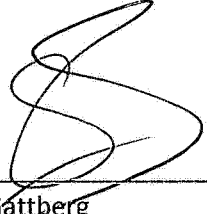
INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Styrelsens förslag till vinstdelning	5
Rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Kassaflödesanalys, moderbolaget	13
Noter till de finansiella rapporterna	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Colony Real Estate AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 14 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

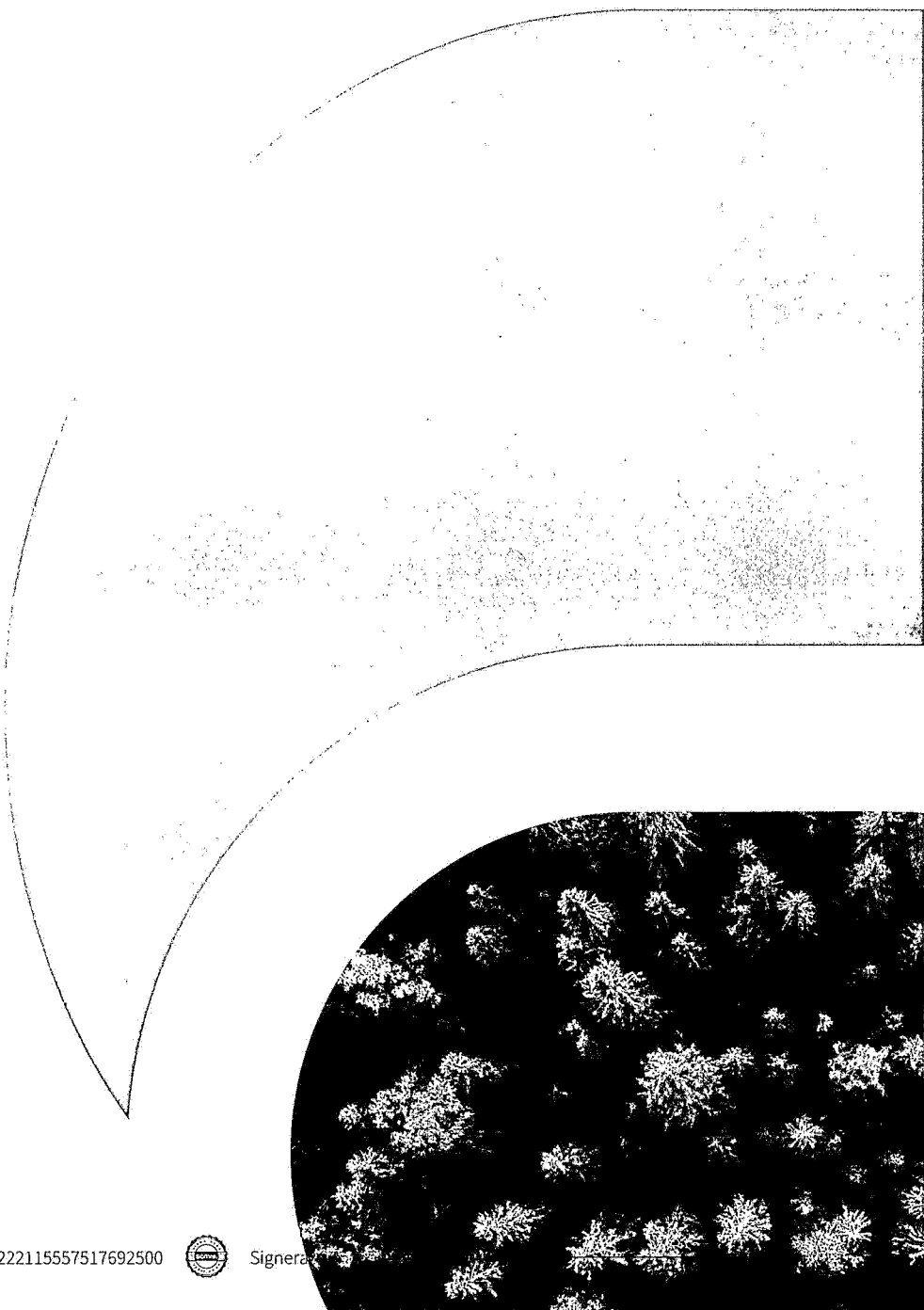
Stockholm 2024-06-14



Stefan Gattberg
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsåret
2023-01-01 — 2023-12-31



COLONY



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Styrelsens förslag till vinstdelning	5
Rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Kassaflödesanalys, moderbolaget	13
Noter till de finansiella rapporterna	14
Definitioner	29



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Colony Real Estate AB (publ) ("Colony"), med org. nr. 559317-5903, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

Verksamheten

Colony är fastighetsbolaget vars affärsidé är att tillhandahålla gröna, hybrida kontor med god service i särskilt utvalda lägen i Helsingfors.

Colony har som syfte att bättre utnyttja de kontorsbyggnader som redan finns och göra dem mer hållbara. Detta uppnås genom att erbjuda moderna, attraktiva och framtidssäkrade kontor som tillgodoser hyresgästernas framtida behov på ett hållbart sätt genom en "brown-to-green"-process där hållbarhetsförbättringar genomförs inom befintlig kontorsstock istället för att spendera resurser på nybyggnation.

I en tid präglad av ekonomiska utmaningar står Colony starkt med ett fortsatt växande driftöverskott, som nådde 11 417 teuro, och en överskottsgrad på 89 procent. Colony noterar en årlig intäktsökning på 36 procent, och har under året hyrt ut ytterligare 4 189 kvm nya kontorsareor.

Bolaget arbetar löpande med att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som leder till en portfölj med miljöcertifierade fastigheter och nöjda hyresgäster.

Med en opportunistisk och marknadsnära organisation med lång erfarenhet av att bedöma och värdera risker samt genomföra transaktioner har Colony goda förutsättningar att genomföra värdeskapande investeringar i fastigheter med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. En viktig faktor vid utvärderingen av potentiella förvärv är att fastigheten har, eller har möjlighet att nå, en hög miljöcertifiering.

Colonyns vision är att erbjuda flexibla, attraktiva och hållbara kontorsmiljöer för framtiden, som hyresgäster och deras anställda vill komma tillbaka till. Konceptet bygger på en kärna av traditionella kontor som erbjuds i lejonparten av byggnaderna, möblerade flex-kontor som erbjuds på kortare hyreskontrakt som möjliggör för hyresgästerna att flexibelt utöka eller minska sina kontorsytor, och ett bottenplan med hybridkontor och ett brett serviceutbud vilket även erbjuder hyresgäster att "check-in-anywhere" för kortare stunder i något av Colonyns andra kontorshus, till exempel på vägen till eller från ett möte i en annan del av staden.

Finansiering och utdelning

Colony finansierar sina tillgångar med eget kapital och

banklån. Per den 31 december 2023 uppgick det egna kapitalet till 128 762 (158 486) teuro, vilket motsvarar en soliditet på 49,6 (53,8) %. Koncernens räntebärande skulder uppgick per samma tidpunkt till 125 440 (126 659) teuro, motsvarande en belåningsgrad om 56,0 (51,1) %. Banklånen löper utan amortering och den utestående kapitalbindningstiden uppgår till 2,4 (3,4) år. Lånen är räntesäkrade genom derivatinstrument med samma löptid som de räntebärande skulderna. Med derivatinstrumenten blir den genomsnittliga volymviktade snitträntan 2,06 %. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2023.

Colony är ett utdelande bolag med en oförändrad utdelningspolicy. Trots ett positivt förvaltningsresultat för 2023 föreslår styrelsen att bolaget inte ska lämna någon utdelning för 2023, med motiveringen att det i nuläget ger bästa möjliga förutsättningar för bolaget att genom goda förvärvsmöjligheter skapa bästa möjliga avkastning för bolagets aktieägare. Styrelsen bedömer att bolagets har mycket goda möjligheter att under kommande år återuppta utdelningen i enlighet med gällande policy.

Moderbolaget

Moderbolag är Colony Real Estate AB (publ) vars verksamhet är att äga aktier och hantera koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. För perioden 1 januari till 31 december 2023 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till -4 478 (-1 366) teur.

Aktiekapital och ägande

Colony är ett onoterat publikt fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 8 939 553 euro fördelat på 16 901 933 aktier med ett kvotvärde per aktie om 0,53 euro. Ingen ägare innehar mer än 20 % av det totala antalet aktier eller röster.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har Colony Real Estate AB (publ) bytt redovisningsvaluta från SEK till EUR vilket medfört att jämförelsesiffror har omräknats till EUR, se vidare not 2.

Årsstämman 2023 valde BDO i Mälardalen med Thomas Näsfeldt som påskrivande revisor till bolagets nya revisor.

Nyckeltal

I tusentals euro (teur) om inget annat anges	2023	2022	2021 ¹
Fastighetsrelaterade			
Driftnetto	11 417	10 135	2 622
Uthyrningsbar area, kvm	62 572	62 572	43 826
Antal fastigheter, st	5	5	4
Marknadsvärde fastigheterna	224 200	248 000	176 700
Fastigheternas direktavkastning, %	5,1	4,1	1,6
Överskottsgrad, %	89	109	85
Finansiella			
Hysesintäkter (inkl serviceintäkter)	15 501	11 436	3 092
Resultat före skatt	-28 201	7 651	5 603
Balansomslutning	259 700	294 592	247 520
Avkastning på eget kapital, %	-18,0	2,1	2,8
Soliditet, %	49,6	53,8	62,5
Belåningsgrad, %	56,0	51,1	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	7,5	4,9
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat per aktie, euro	0,2	0,6	0,1
Resultat efter skatt per aktie, euro	-1,5	0,2	0,6
NRV per aktie, euro	7,3	9,0	9,7
Justerat NRV per aktie, euro	7,8	9,6	10,6
Antal utestående aktier, st	16 901 933	16 901 933	15 929 460
Föreslagen utdelning per aktie, euro	-	0,1	0,1

¹ Bolaget bildades 17 maj 2021 och var vilande fram till den första fastigheten förvärvades den 18 juni 2021, därav blir relationsmått mellan resultatposter och balansposter inte representativa för ett fullt räkenskapsår.

Se sid 30 för definitioner av nyckeltal

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Colonys affärsverksamhet, att äga och förvalta fastigheter, exponerar Colony för flera typer av externa och interna risker som negativt kan påverka tillväxten, aktieägarvärdet och Colonys uppsatta mål. Utmaningen ligger i att bestämma hur mycket risk som kan accepteras inom ramen för att fortsätta utveckla portföljen till att bli mer lönsam och värdefull för samtliga intressenter. De främsta osäkerhetsfaktorerna för Colony är hänförliga till värdeförändringen i fastighetsportföljen men även till föränderliga marknadsförhållanden samt hyresgästernas förmåga att uppfylla betalningarna enligt hyresavtalen.

Värdeförändring fastigheter

Den största tillgångsposten på balansräkningen är fastighetsportföljens värde. Små förändringar i variabler som påverkar värdet på en individuell fastighet kan totalt sett få stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut, vilket för rapportperioden är JLL. Det innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde.

Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan även av flertalet andra faktorer, både fastighetsspecifika och marknadsspecifika. Det finns därför risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl försvagad konjunktur som stigande ränteläge eller till exempel vakanser och fastigheternas skick.

En stor negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet kan innebära risk för att kreditvillkor i låneavtalet bryts vilket i sin tur innebär risk för högre finansieringskostnader. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2023.

Marknadsförhållanden

Bolaget har som strategi att kontinuerligt växa portföljen genom att dels vara aktiv på transaktionsmarknaden dels genom att arbeta aktivt med befintliga fastigheter och ytor genom bland annat nyuthyrningar. Nya marknadsförutsättningar med väsentligt dyrare finansiering, större risk för konkurser bland hyresgäster samt dyrare ombyggnationer skulle påverka Colonys förmåga att växa portföljen och därmed även det utdelningsgrundande kassaflödet. Men, nya marknadsförhållanden kan även skapa intressanta möjligheter till förvärv då fler kan komma att bli tvingade att sälja av fastigheter till för Colony attraktiva priser.

Colony har en stark position på transaktionsmarknaden med erkänd kunskap från fastighetsaffärer vilket gör Colony till en attraktiv motpart på både köp- och säljsidan. Med en god relation till befintlig finansiär och stabil kassa står Bolaget väl rustat för att snabbt kunna agera om intressanta objekt kommer ut på marknaden.

Hyresintäkter

Colonys intäkter består till största delen av hyresintäkter varpå minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga men även tillväxten i ekonomin i stort samt i de regioner där Colony är verksamt.

Fastigheterna var vid periodens utgång uthyrda till 76 (80) % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,5 år.

För att minimera risken för hyresförluster arbetar Colony med en diversifierad hyreskontraktstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster samt för att bibehålla och uppnå än bättre relationer med befintliga hyresgäster.

Koncernen är även exponerad för likviditets-, ränte-, finansierings- och valutarisk vilka beskrivs närmare i not 26.

Förväntad framtida utveckling

Colony kommer att fortsätta sitt strukturerade arbete med att skapa värde åt sina aktieägare och ta vara på de affärsmöjligheter som ges. Bolagets utveckling bedöms som fortsatt god med stabila kassaflöden och fastigheter i attraktiva lägen.

Styrelsens förslag till vinstdelning

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Colony Real Estate AB (publ), med belopp i euro.

Fritt eget kapital, (euro)	
Överkursfond	134 390 377
Balanserat resultat	-4 818 651
Årets resultat	-4 478 313
Summa fritt eget kapital	125 093 413
Till årsstämman förfogande stående medel	
Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning balanseras	125 093 413
Summa fritt eget kapital	125 093 413

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Inför årstämman 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas med motiveringen att det i nuläget ger bästa möjliga förutsättningar för bolaget att genom goda förvärvsmöjligheter skapa bästa möjliga avkastning för bolagets aktieägare.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. De finansiella rapporterna är presenterade i tusentalseuro (teur), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Rapport över totalresultat

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3	12 875	9 262
Serviceintäkter	3	2 626	2 174
Övriga rörelseintäkter	3	322	1 569
Drift- och underhållskostnader	4	-3 003	-1 964
Fastighetsskatt	4	-1 403	-906
Driftnetto		11 417	10 135
Central administration	5,6	-2 265	-2 013
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-3 266	-951
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	262	3 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 941	-1 831
Förvaltningsresultat		3 207	8 960
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	-27 477	-10 617
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	9	-3 931	9 308
Resultat före skatt		-28 201	7 651
Aktuell skatt	10	-37	-945
Uppskjuten skatt	10	2 329	-2 700
Årets resultat		-25 909	4 006
Övrigt totalresultat — poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-	-22
Summa totalresultat²		-25 909	3 984
² Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare			
Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	16	16 901 933	16 031 845
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-1,5	0,2
Föreslagen utdelning per aktie, euro		-	0,1

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	224 200	248 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt	18	123	111
Andelar i intresseföretag	12	8 089	11 355
Räntederivat	17	7 344	11 275
Uppskjuten skattefordran	19	110	54
Summa anläggningstillgångar		239 866	270 795
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		84	73
Övriga kortfristiga fordringar	13	-	2 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 829	1 075
Likvida medel	15	17 921	19 809
Summa omsättningstillgångar		19 834	23 797
SUMMA TILLGÅNGAR		259 700	294 592
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		8 940	8 940
Övrigt tillskjutet kapital		134 390	133 671
Omräkningsreserv		-120	-22
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-14 448	15 898
Summa eget kapital		128 762	158 486
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	125 440	126 659
Uppskjutna skatteskulder	19	1 865	4 138
Långfristig leasingskuld	18	123	111
Summa långfristiga skulder		127 428	130 908
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		450	1 689
Skatteskuld		875	899
Övriga kortfristiga skulder	20	427	2 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 758	361
Summa kortfristiga skulder		3 510	5 197
Summa skulder		130 938	136 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 700	294 592

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2022	9 162	138 297	-	6 045	153 504
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	4 006	4 006
Omräkningsdifferens	-	-	-6 038	-	-6 038
Summa totalresultat	-	-	-6 038	4 006	-2 032
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-1 990	-	-15	-2 005
Nyemission	514	8 842	-	-	9 356
Kostnad emission	-	-349	-	-	-349
Summa transaktion med aktieägare	514	6 502	-	-15	7 001
Valutaomräkningseffekt vid konvertering	-736	-11 129	6 016	5 862	13
Utgående eget kapital 31 december 2022	8 940	133 671	-22	15 898	158 486
Ingående kapital per 1 januari 2023	8 940	133 671	-22	15 898	158 486
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-25 909	-25 909
Omräkningsdifferens	-	-	-98	61	-36
Summa totalresultat	-	-	-98	-25 848	-25 945
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-3 778	-3 778
Omklassificering	-	720	-	-720	-
Summa transaktion med aktieägare	-	720	-	-4 498	-3 778
Utgående eget kapital 31 december 2023	8 940	134 390	-120	-14 448	128 762



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-28 201	7 651
Justering för ej kassapåverkande poster	25	34 936	-588
Betald skatt		-	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 735	7 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 808	-1 371
Förändring av leverantörsskulder		-1 239	-387
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-466	1 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 838	6 590
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-4 084	-2 584
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-	-34 425
Justering köpeskillnad		406	-
Investeringar i intresseföretag		-	-13 955
Utdelning från intresseföretag		222	712
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-	-1 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 456	-52 064
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		-	8 475
Emissionskostnader		-	-349
Upptagande av lån		-	39 600
Amortering av lån		-1 500	-52 368
Utdelning		-3 778	-2 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 278	-6 647
Årets kassaflöde		-1 896	-52 120
Likvida medel vid årets början			
		19 809	69 303
Kursdifferens i likvida medel		8	2 626
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	17 921	19 809

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023	2022
Nettoomsättning	24	1 128	2 071
Övriga rörelseintäkter		-	5
Administrationskostnader	5, 6	-1 859	-2 548
Rörelseresultat		-731	-472
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	22	-4 616	-4 372
Ränteintäkter från koncernbolag	7	663	663
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	242	3 501
Resultat efter finansiella poster		-4 442	-680
Resultat före skatt		-4 442	-680
Skatt på årets resultat	10	-36	-686
Årets resultat		-4 478	-1 366

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals euro (teur)	2023	2022
Årets resultat	-4 478	-1 366
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-4 478	-1 366

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	104 647	104 586
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	24	20 133	25 304
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 780	129 890
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	24	249	1 836
Övriga kortfristiga fordringar	13	27	465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-	35
Likvida medel	15	12 378	13 385
Summa omsättningstillgångar		12 654	15 721
SUMMA TILLGÅNGAR		137 434	145 611
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
16			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8 940	8 940
Summa bundet eget kapital		8 940	8 940
Fritt eget kapital			
Överkursfond		134 390	133 671
Omräkningsreserv		-	-22
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-9 297	-382
Summa fritt eget kapital		125 093	133 267
Summa eget kapital		134 033	142 206
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	24	2 603	2 603
Leverantörsskulder		83	53
Skatteskulder		691	655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24	93
Summa kortfristiga skulder		3 401	3 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 434	145 611



Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2022	9 162	139 079	-	16	148 257
Årets resultat	-	-	-	-1 366	-1 366
Fusionsresultat	-	-	-	265	265
Omräkningsreserv	-	-	-22	-	-22
Summa totalresultat	-	-	-22	-1 101	-1 123
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-1 990	-	-15	-2 005
Nyemission	514	8 842	-	-	9 356
Kostnad emission	-	-349	-	-	-349
Summa transaktion med aktieägare	514	6 503	-	-15	7 002
Valutaomräkningseffekt vid konvertering	-736	-11 911	-	718	-11 929
Utgående eget kapital 31 dec 2022	8 940	133 671	-22	382	142 206
Ingående kapital per 1 januari 2023	8 940	133 671	-22	382	142 206
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-4 478	-4 478
Omräkningsreserv	-	-	22	61	83
Summa totalresultat	-	-	22	-4 417	-4 395
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-3 778	-3 778
Omklassificering	-	720	-	-720	-
Summa transaktion med aktieägare	-	720	-	-4 498	-3 778
Utgående eget kapital 31 dec 2023	8 940	134 390	-	-9 297	134 033

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 442	-680
Justering för ej kassapåverkande poster	25	3 934	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-508	-477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		2 069	-13 824
Förändring av leverantörsskulder		30	-656
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-51	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 540	-14 745
Investeringsverksamheten			
Förvärvade dotterbolag		-	7
Tillskott till dotterbolag		-	-46 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-46 805
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		-	8 475
Emissionskostnader		-	-349
Erhållen återbetalning lån		1 223	-
Utdelning		-3 778	-2 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 555	6 122
Årets kassaflöde		-1 015	-55 428
Likvida medel vid årets början			
		13 385	66 536
Kursdifferens i likvida medel		8	2 277
Likvida medel vid räkenskapsåret utgång	15	12 378	13 385

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 — Allmän information om bolaget

Colony Real Estate AB (publ), org.nr. 559317-5903, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är c/o Altaal AB, Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 maj 2024. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 juni 2024.

Not 2 — Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För information om specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i tusentals euro (teur) om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU och beslutats per 31 december 2023. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. I årsredovisningen är tillgångar och skulder redovisade till anskaffningsvärden, förutom omvärdering av förvaltningsfastigheter och räntederivat vilka värderas till verkligt värde. Fortlevnadsprincipen tillämpas.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya redovisningsstandarder eller tolkningar trätt i kraft som haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

I samband med upprättandet av koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har koncernen valt att ändra presentationsvaluta för koncernen från SEK till EUR. Vidare har moderföretaget i koncernen, Colony Real Estate AB, från den 1 januari 2023 bytt från SEK till EUR som rapporteringsvaluta vilket tillika anses vara moderföretagets funktionella valuta från samma tidpunkt. Bakgrunden till byte är att koncernens verksamhet i allt väsentligt är belägen i Finland och att koncernens nettotillgångar, intäkter och kostnader därmed främst är denominerade i EUR. Bytet av presentationsvaluta för koncernen samt rapportvaluta för moderföretaget innebär att omräkningsexponeringen både vad gäller resultat- och balansräkningen samt övrigt totalresultat minskar.

Bytet av presentationsvaluta för koncernen betraktas som en ändring av redovisningsprincip i enlighet med IAS 1.40 och därmed har även jämförelsesiffror för 2022 räknats om till EUR. Den retroaktiva omräkningen bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på information i rapporten vad gäller förståelsen för företagets finansiella ställning och resultat. Tillgångar, skulder samt totalt eget kapital har för jämförelseperioden räknats om från funktionell valuta till EUR baserat på aktuell växelkurs vid respektive balansdag. Eftersom moderföretaget går över till EUR per 1 januari 2023 har koncernen gjort en förenkling som innebär att aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital, som i sin helhet är hänförligt till moderföretaget, har omräknats till den valutakurs som Bolagsverket fastställt för aktiekapitalet per 1 januari 2023. Denna avviker marginellt från bokslutsdagens kurs per 31 december 2022 som tillämpas i koncernen. Eftersom koncernen valt att redovisa aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital till de kurser som Bolagsverket fastställt per 1 januari 2023 snarare än historiska kurser per transaktionsdag har bytet av presentationsvaluta inneburit en förskjutning mellan olika komponenter inom eget kapital. Totalt eget kapital påverkas inte av metodvalet att räkna om aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital till bokslutsda-

gens kurs snarare än att tillämpa historiska valutakurser då totalt eget kapital per 31 december 2022 är omräknat till EUR utifrån bokslutsdagens kurs per 31 december 2022. En annan förenkling som gjorts är att omräkningsreserv per 1 januari 2022 har antagits vara noll euro.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen och de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Därav kan verkligt utfall skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar och antaganden ses över regelbundet och de som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som anses ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Colonys fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheternas verkliga värde är inget som kan avläsas på en marknadsplats utan en bedömning av dess värde måste göras för att få fram ett marknadsvärde. Som ett resultat kan dessa bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. Marknadsvärdet baseras heller inte enbart på utbud och efterfrågan på marknaden utan hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, direktavkastningskrav och marknadsförhållandena i de regioner som fastigheterna är belägna är exempel på andra faktorer som påverkar värdet på fastigheterna.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden 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 till 10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts vid värderingen av förvaltningsfastigheterna framgår av not 11.

Klassificering av förvärv

Vid varje enskilt förvärv ska en bedömning göras om förvärvet är att ses som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv med en rörelse innefattande anställda, resurser och processer som resulterar i en produktion är oftast att ses som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan väsentliga processer brukar ses om ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Colonys bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning omfattar moderbolaget Colony Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget är exponerat för rörlig avkastning från sitt ägande och kan påverka den genom sitt inflytande i dotterbolaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att förvärv av dotterbolag beaktas 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. Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsnetto, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeföränd-

ringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Leasingavtal

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16, Leasingavtal, i enlighet med RFR 2 vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det innebär att det redovisade värdet för dotterbolag utgörs av anskaffningsvärde, inkluderande transaktionskostnader, minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens-koncernmässiga egna kapital.

I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en skuld efter det att årsstämman godkännt utdelningen.

Not 3 — Intäkter

Hyresintäkter

Colonys intäkter omfattas av IFRS 16 Leasing och består av sedvanlig, i förskott, utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Intäkterna periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen som klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Colonys ägo. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Utdebitering av vissa intäkter omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna består av intäkter enligt beskrivningen ovan medan serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering såsom exempelvis värme, kyla, vatten och sopor. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålls.

Hyresintäkter	2023	2022
Koncernen		
Kontorsintäkter	11 707	8 332
Parkeringsintäkter	1 168	930
Summa	12 875	9 262

Serviceintäkter	2023	2022
Koncernen		
Fastighetsförvaltning	870	1 033
El	606	236
Värme	189	157
Vatten och avlopp	22	37
Fastighetsförsäkring	47	36
Fastighetsskatt	843	588
Övrigt	49	87
Summa	2 626	2 174

Koncernen	2023	2022
Övriga hyresintäkter	218	1 361
Övriga rörelseintäkter	104	208
Summa	322	1 569

Förfallostruktur, hyresvärde	2023	2022
Inom 1 år	649	79
Senare än 1 men inom 2 år	2 572	1 168
Senare än 2 men inom 3 år	-	-
Senare än 3 men inom 4 år	2 395	4 226
Senare än 4 men inom 5 år	996	2 369
Senare än 5 år	60 943	64 704
Summa	67 555	72 547

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 4 — Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänförs. Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsbeståndet.

Fastighetskostnader, inkluderande direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration, uppgick 2023 till 3 003 (1 964) teur. I flertalet av Colonys hyresavtal står hyresgästen för vissa fastighetskostnader. Colony har även tecknat så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader.

Drifts- och underhållskostnader

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, för-

säkringar och underhåll. I de fall Colony tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall de hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 1 739 (1 294) teur och underhållskostnaderna uppgick till 1 264 (670) teur under 2023.

Fastighetsskatt

I Finland är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Colonys fastigheter är fastighetsskatten mellan 0,93 - 1,28 % på fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick totalt till 1 403 (906) teur under 2023.

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2023 till 139 (107) teur.

Not 5 — Centrala administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Kostnader för administration i koncernen består av kostnader bolagsadministration samt ägande av dotterföretag och tas i den period de uppstår.

Koncernen	2023	2022
Bolagsförvaltning	1 733	1 320
Konsultarvoden	166	456
Övrigt	366	237
Summa	2 265	2 013

Moderbolaget	2023	2022
Bolagsförvaltning	558	505
Konsultarvoden	72	1 944
Övrigt	1 229	99
Summa	1 859	2 548

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO i Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	41	114	27	54
Övrig rådgivning	-	11	-	-
Summa	41	125	27	54

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Ernst & Young AB var bolagets revisor för 2022.

Not 6 — Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode enligt tabellen nedan, inklusive sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Stefan Gattberg	-	-	-	-
Charlotta Hahn	7	9	7	9
Klaus Hansen Vikström	7	6	7	6
Pauliina Rantsi	7	9	7	9
Summa	21	24	21	24

Not 7 — Finansiella intäkter

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter, externa	239	82
Valutakursvinster	7	3 522
Övrigt	16	16
Summa	262	3 620

Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter, koncern	663	663
Ränteintäkter, externa	234	9
Valutakursvinster	8	3 492
Summa	905	4 164

Not 8 — Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Colony upptar räntebärande skulder men även kostnader knutna till tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänförs sig.

Till finansiella kostnader hänförs sig även kostnader för räntederivat som används i syfte att ekonomiskt säkra

de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivaten redovisas som räntekostnad i den period de avser. Orealiserade värdeförändringar rörande derivat redovisas på en egen rad i resultaträkningen och påverkar ej de redovisade finansiella kostnaderna.

Koncernen	2023	2022
Räntekostnader	2 652	1 560
Valutakursförluster	-	3
Uppläggningsavgift	281	221
Övriga finansiella kostnader	8	47
Summa	2 941	1 831

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Uppläggningsavgift avser periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 9 — Orealiserade värdeförändringar, derivat

Koncernen	2023	2022
Vinst/förlust räntederiva	-3 931	9 308

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

Not 10 — Inkomstskatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter och finansiella instrument. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats

och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-37	-945	-36	-686
Summa	-37	-945	-36	-686
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt upplupet anskaffningsvärde	-	44	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	1 564	-444	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	786	-2 241	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	56	-48	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-77	-11	-	-
Summa	2 329	-2 700	-	-
Total redovisad skattekostnad	2 292	-3 645	-36	-686

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och med 20,0 % för de finska dotterbolagen. I nästa tabell presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 msek som alltid får dras av på koncernnivå i Sverige. I Finland gäller liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar men med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 teur per bolag.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-28 201	7 651	-4 442	-680
Årets skattekostnad	2 292	-3 645	-36	-686
Skatt enligt svensk skattesats	5 809	-1 576	915	140
Ej skattepliktiga intäkter	-673	1 571	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2 565	-3 487	-951	-901
Emissionskostnader	-	75	-	75
Temporära skillnader byggnad	-	-	-	-
Underskott vid bolagsförvärv	-	301	-	-
Skillnad i utländska skattesatser	-151	29	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-66	-301	-	-
Fusionsförluster	-247	-257	-	-
Skatt tidigare år	-1	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	186	-	-	-
Summa	2 292	-3 645	-36	-686

Not 11 — Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av båda. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingsberäkningen beräknad uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Verkligt värde baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsman, vilket 31 december 2023 var JLL. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde att ange det pris om skulle erhållas i en transaktion mellan oberoende av varandra kunniga parter och där parterna är intresserade av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring samt där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt och utan tvång vid värderingstillpunkten. Värdering av Colonys fastighetsbestånd sker enligt Nivå 3, icke observerbara indata och vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till godo och därmed är värdehöjande. Alla övriga kostnader för reparationer och underhållsåtgärder redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att kontrollen av bolaget och fastigheten övergår till Colony vilket sker vid tillträde av fastigheterna.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	248 000	167 700
Fastighetsförvärv	-	88 333
Investeringar i befintligt bestånd	4 084	2 584
Justering köpeskillnad	-406	-
Orealiserade värdeförändringar	-27 477	-10 617
Utgående verkligt värde	224 200	248 000

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalcul vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden uppgår till 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag, uppräknad med förväntad inflation. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2,00 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,33
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,30
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,69

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Variation (antagande snitt)	Värdepåverkan (teur)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	22 800/-22 700
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 bps	-5 000/5 400
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-4 200/4 200

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
49-12-17-3	Espoo
91-46-25-15	Helsingfors
49-51-266-2	Espoo
49-51-266-3	Espoo
92-423-38-3	Vantaan

Not 12 — Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är de företag där Colony har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket vanligtvis är fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts även att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte ska redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget inledningsvis motsvaras av anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning. Det redovisade värdet av innehavet justeras sedan med Colonys andel av intresseföretagets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i intressebolaget. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen. Bolaget har gjort ett nedskrivningstest enligt IAS 36 för sitt innehav i Fleming Properties AB (Fleming) med anledning av att indikationer uppkommit att en värdenedgång kan föreligga till följd av nedgången i börskursen under den senaste tiden. Bolaget har beräknat ett nyttjandevärde för innehavet i Fleming och bedömt att det baserat på denna beräkning inte föreligger ett nedskrivningsbehov för räkenskapsåret 2023. För 2022 genomfördes en nedskrivning om 859 teur.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	11 355	-
Investeringar	-	13 955
Erhållen utdelning	-	-921
Andelar i intresseföretagets resultat	-3 266	-820
Nedskrivning	-	-859
Summa	8 089	11 355

Not 13 — Övriga kortfristiga fordringar

Forordningar avseende hyresgäster redovisas netto efter reservering för eventuell osäkra fordringar och beloppet motsvarar det som bedöms inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalning av hyresfordringar bedöms ligga i närtid och verkligt värde motsvarar upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Övriga kortfristiga fordringar redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2023	2022
Skattekonto	-	62
Momsfordran	-	2 341
Fordran intresseföretag	-	224
Övrigt	-	213
Summa	-	2 840

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	27	253
Övrigt	-	212
Summa	27	465

Not 14 — Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2023	2022
Upplupna intäkter	384	671
Upplupna ränteintäkter	996	367
Övrigt	449	37
Summa	1 829	1 075

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	-	35
Summa	-	35

Not 15 — Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

Not 16 — Eget kapital

Aktiekapital

Bolaget innehar två aktieslag, A- och B-aktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår totalt till 16 901 933 stycken till ett kvotvärde av 0,53 euro.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	16 901 933	16 901 933
Antal utestående aktier efter utspädning, st	16 901 933	16 901 933

Koncernens finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla alla intressenters och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna ska vara tillfredsställande.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna. Omräkningsreserv avser valutakurseffekt vid omräkning av dotterbolag.

Not 17 — Upplåning

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående långfristig skuld till kreditinstitut	115 384	88 000
Uptagande av lån	-	39 600
Finansiella derivat	-	-11 275
Uppläggningsavgift	281	-941
Värdeförändring derivat	3 931	-
Amortering banklån	-1 500	-
Summa	118 096	115 384

Not 18 — Leasing

Colony som leasegivare beskrivs ovan i not 3 Intäkter. Avtal där Colony utgör leasetagare utgörs av ett tomträttsavtal i Novoparkki Oy vilket redovisas som en leasingskuld till verkligt värde i balansräkningen med utgångspunkten att avtalet är evigt. En motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas på tillgångssidan. Ingen avskrivning sker därmed av tomrätter utan värdet på nyttjanderättstillgången och skulden kvarstår till nästa omförhandling av tomrättavgälden. Avgäldsperioden sträcker sig till 2062-12-31.

Colony har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen men i resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad. Tomträttsavgäld avser den avgift som Colony årligen betalar till markägaren för nyttjandet av deras mark vilken för 2023 uppgick till 4 (1) teur.

Koncernen har under 2023 inte haft några andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisas värde	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavtal	123	111
Summa	123	111

Leasingskuld:

Koncernen

Redovisas värde	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig leasingskuld	123	111
Summa	123	111

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

Redovisas värde	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnad leasing	4	4
Summa	4	4

Not 19 — Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till uppl. anskaffningsvärde lån	110	54	-	-
Summa	110	54	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-242	-242	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-66	-1 630	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-1 469	-2 255	-	-
Temporär skillnad hänförlig till övrigt	-88	-11	-	-
Summa uppskjuten skatt	-1 865	-4 138	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-1 755	-4 084	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 7 843 teur med hänsyn taget till resultatet för år 2023. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 6 915 teur.

Not 20 — Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	410	2 232
Övrigt	17	16
Summa	427	2 248

Not 21 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 593	-
Periodiserade driftskostnader	138	210
Periodiserade administrationskostnader	27	138
Övrigt	-	13
Summa	1 758	361

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade administrations kostnader	24	93
Summa	24	93

Not 22 — Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Röst-rätts-andel	Bokfört värde	Eget kapital
Colony Real Estate	100 %	100 %	2	3
Sweden Holding AB				
Colony Holding OY	100 %	100 %	104 645	103 003

Dotterbolag	Org.nr	Säte
Colony Real Estate	559335-0639	Stockholm
Sweden Holding AB		
Colony Holding OY	3193820-2	Helsingfors

En nedskrivning om 4 616 (4 372) teur avseende andelarna i Colony Real Estate Sweden Holding AB har skett under 2023.

Not 23 — Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	576 948	576 948
Summa	576 948	576 948
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 — Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av transaktionskostnader om 1 128 (1 169) teur. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 2 603 (2 603) teur och moderbolagets fordringar på koncernbolag uppgår till 20 382 (25 304) teur. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 6.

Not 25 — Kassaflödesanalys

Erlagd ränta för koncernen för 2023 uppgår till 2 652 (1 605) teur.

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2023	2022
Kursvinster, netto	-19	-3 557
Periodiserade uppläggningsavgifter lån	281	221
Värdeförändring derivat	3 931	-9 309
Värdeförändring fastigheter	27 477	10 617
Resultatandelar intresseföretag	3 266	1 673
Vändning anskaffningsutgifter lån	-	-238
Övrigt	-	5
Summa	34 936	-588

Moderbolaget	2023	2022
Kursvinster, netto	-19	-3 496
Nedskrivning finansiella tillgångar	4 616	4 372
Erhållen ränta	-663	-673
Ej kassaflödespåverkande tillskott	-	-
Summa	3 934	203

Not 26 — Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för likviditets- och kreditrisk, samt ränte- och refinansieringsrisker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande.

Likviditets- och kreditrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Om koncernen inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet. Fastigheterna är till 76 % (80) uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter inklusive serviceintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd

får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar och i samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på kort såväl som lång sikt samt därtill läggs stort fokus på att få en diversifierad hyreskontraktstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Colony bedömer att bolagets hyresgäster har en god finansiell ställning och hittills har bolaget inte drabbats av några hyresförluster till följd av varken Covid-19 eller Rysslands krig mot Ukraina. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	Moderbolaget
	2023-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäst	84	-
Övriga fordringar	-	27
Likvida medel	17 921	12 378
Maximal exponering kreditrisk	18 005	12 405

	Koncernen	Moderbolaget
	2022-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäst	73	-
Övriga fordringar	2 840	465
Likvida medel	19 809	13 385
Maximal exponering kreditrisk	22 722	13 850

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Ränterisk

Ränterisk avser för Colony risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat och kassaflöde på grund av högre marknadsräntor. Risken innefattar även valet av en hög andel fast räntebindning i ett läge med sjunkande räntor eller över tid låga rörliga räntor. Riksbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna och är svåra att påverka. Koncernen hanterar därför ränterisk genom säkring med hjälp av derivat vilket innebär att med nuvarande finansiering har koncernen en mycket begränsad ränteexponering.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 teur exklusive marknadsvärdering för samtliga derivat.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernen kapitalbehov samt refinansiering av utestående lån försvåras eller fördröjas. Colonys finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. Motpart för de räntebärande skulderna är känd europeisk affärsbank. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande erhåller hyresinbetalningar.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av derivatens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på omständigheterna på de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgänglig till förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Villkoren för koncernens externa finansiering innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2023-12-31				
Upplåning	-	-	126 100	-
Räntor, netto	648	1 945	3 891	-
Leasingskulld	-	-	-	123
Levetentörsskulder	450	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	427	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 758	-	-	-
Summa	3 283	1 945	129 991	123

Koncernen

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2022-12-31				
Upplåning	-	-	127 600	-
Räntor, netto	656	1 969	9 187	-
Leasingskulder	-	-	-	111
Levetentörsskulder	1 689	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	2 248	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361	-	-	-
Summa	4 954	1 969	136 787	111

Moderbolaget

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2023-12-31				
Levetentörsskulder	83	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	-	-	-
Summa	107	-	-	-

Moderbolaget

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2022-12-31				
Lev. skulder	53	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	93	-	-	-
Summa	146	-	-	-

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2023-01-01	126 659	11 275	137 934
Amortering lån	-1 500	-	-1 500

Ej kassaflödespåverkande poster:

-derivat	-	-3 931	-3 931
-uppläggningsavg.	281	-	281
UB 2023-12-31	125 440	7 344	132 784

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2022-01-01	87 083	64	87 147
Amortering lån	39 600	-	39 600
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>			
-derivat	-	11 211	11 211
-uppläggningsavg.	-16	-	-16
-korr fg år	-8	-	-8
-omräkningsdiff.	-	-	-
UB 2022-12-31	126 659	11 275	137 934

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leasingskulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör.

En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångars klassificering baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaperna hos tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Finansiella tillgångar som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader som redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas enligt följande:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehåller enligt affärsmodellen att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället sker värdering till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. Colony har under rapportperioden inte haft några kreditförluster.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive eventuella transaktionskostnader, med undantaget för derivat. Efter första redovisningstillfället värderas sedan dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt i syfte att reducera ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen. I balansräkningen redovisas räntederivatet som en långfristig finansiell skuld eller fordran eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärdet på affärsdagen. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet på derivatet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar

och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförluster på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är förfallen sen 90 dagar. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för hyresfordringarnas återstående löptid. Per den 31 december 2023 hade koncernen inga kreditförluster.

Klassificering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Övriga fordringar	84	-	84
Likvida medel	17 921	-	17 921
Finansiella derivat	-	7 344	7 344
Summa	18 005	7 344	25 349

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Övriga fordringar	2 913	-	2 913
Likvida medel	19 809	-	19 809
Finansiella derivat	-	11 275	11 275
Summa	22 722	11 275	33 997

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Skulder kreditinstitut	125 440	-	125 440
Leverantörsskulder	450	-	450
Övriga kortfristiga skulder	427	-	427
Summa	126 317	-	126 317

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaff- ningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Skulder kreditinstitut	126 659	-	126 659
Leverantörsskulder	1 689	-	1 689
Övriga kortfristiga skulder	2 248	-	2 248
Summa	130 596	-	130 596

Not 27 — Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Enligt beslut på 2023 års årsstämma har dotterbolaget Colony Real Estate Sweden Holding AB funktionella valuta ändrats till EUR från svenska kronor efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 — Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (euro)

Överkursfond	134 390 377
Balanserat resultat	-4 818 651
Årets resultat	-4 478 313
	125 093 413

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	125 093 413
	125 093 413

Årsredovisningens undertecknade

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2024.

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

STOCKHOLM DAG SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA SIGNATUR

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Charlotta Hahn

Styrelseledamot

Klaus Hansen Vikström

Styrelseledamot

Pauliina Rantsi

Styrelseledamot

Teemu Saxén

Verkställande direktör

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN DAG
SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA SIGNATUR

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat efter skatt per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital, justerat för obeskattade reserver, dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Justerat NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt samt justerat för:

a) transaktionskostnader med en avskrivningstakt på 5 år, viktat utifrån datum för genomförd emission

b) årlig internränta om 8% på insatt kapital

c) överskjutande del från (b) fördelad 20 % till aktieägare av A-aktier och resterande del fördelat jämt mellan aktieägare av B-aktier, dividerat med antal utestående aktier. Se illustrativt exempel nedan.

Eget kapital efter återläggning av derivat och uppskjuten skatt	150 000tkr
Totala transaktionskostnader	1 000tkr
Avskrivning av transaktionskostnader per år	200tkr
Emissionsdatum	2021-02-11
Emissionskurs	100kr
Del av år	88,49%
Årets avskrivning	177tkr
Kvarvarande transaktionskostnader efter år ett	823tkr
Viktad internränta för året enligt punkt b) ovan	7,0%
Antal utestående aktier, totalt	1 100 000st
Antal utestående aktier av serie-A	100 000st
Ersättning enligt punkt b) ovan	107 048tkr
- per aktie	107,0kr
Eget kapital justerat för kvarvarande transaktionskostnader	150 823tkr
- per aktie	137,1kr
Övervärde, att fördela enligt punkt c) ovan	30,1kr
Övervärde hänförlig till aktieägare av serie A	6,0kr
Justerat NRV per aktie	131,1kr

COLONY

Colony Real Estate AB

Org.nr: 559317-5903

Transaktion: 09/21/15557517692500



S gnerat SC, KhV, CH, PR, TS, TN

Verifikat

Transaktion 09222115557517692500

Dokument

Altaal Årsredovisning (1)

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-05-16 17:43:49 CEST (+0200) av Sara

Williamson (SW)

Färdigställt 2024-05-17 16:16:55 CEST (+0200)

Initierare

Sara Williamson (SW)

Altaal Advisory AB

sara.williamson@altaal.com

+46727018138

Signerare

Stefan Gattberg (SG)

Colony Real Estate AB

Personnummer 8112040236

stefan.gattberg@altaal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Stefan Kristofer Gattberg"

Signerade 2024-05-17 13:36:39 CEST (+0200)

Klaus Hansen Vikström (KHV)

Colony Real Estate AB

Personnummer 5307288695

khv.fast@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KLAUS HANSEN VIKSTRÖM"

Signerade 2024-05-16 17:45:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517692500

Charlotta Hahn (CH)
Colony Real Estate AB
Personnummer 851024-4901
charlottahahn@gmail.com

Pauliina Rantsi (PR)
Colony Real Estate AB
pauliina.rantsi@gmail.com
+358408230910
Signerade 2024-05-17 13:58:37 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Charlotta Bergman Hahn"
Signerade 2024-05-16 18:40:57 CEST (+0200)

Teemu Saxén (TS)
Colony Real Estate AB
teemu.saxen@avantcap.fi
+358408654540
Signerade 2024-05-17 09:15:36 CEST (+0200)

Thomas Näsfeldt (TN)
BDO i Mälardalen AB
Personnummer 6004176217
Thomas.Nasfeldt@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Nasfeldt"
Signerade 2024-05-17 16:16:55 CEST (+0200)

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 papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska forseglingen) 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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Colony Real Estate AB (publ), org.nr 559317-5903

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Colony Real Estate AB (publ) för år 2023.

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 2023 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 2023 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Kopierat stämmer överens med
originalen

SARA WILLIAMSON

072-70 81 38

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, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Colony Real Estate AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Thomas Näsfeldt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-17 16:16:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2e99cdd851454c7595d373aaacf31783