

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Colony Real Estate AB (publ)

559317-5903

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Nyckeltal	4
Rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning	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 18 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm 2025-06-18



Stefan Gättberg
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31



COLONY

Transaktion 09222115557546879130



Signer BL, CH, PR, SG, TS, TN

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Nyckeltal	4
Rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Kassaflödesanalys, moderbolaget	13
Noter till de finansiella rapporterna	14



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 2024.

Verksamheten

Colony är ett privat fastighetsbolag, grundat 2021, med en tydlig affärsidé: att tillhandahålla gröna, hybrida kontor på Helsingfors kontorsmarknad (Helsinki Metropolitan Area, eller HMA) med särskilt strategiskt fokus på åtta kontorskluster i stadsdelarna CBD, Leppävaara, Keilaniemi (Tapiola), Ruoholahti, Pasila, Vallila och Pitäjänmäki.

Colony skapar långsiktigt aktieägarvärde genom att förvärva, utveckla och äga kontorsfastigheter med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. Med en erfaren och marknadsnära organisation identifierar bolaget kontinuerligt investeringssmöjligheter och värdepotential i befintliga fastigheter. En central del av strategin är att investera i fastigheter som redan har, eller har möjlighet att uppnå, hög miljöcertifiering.

Colony strävar efter att optimera och modernisera befintliga kontorsbyggnader istället för att fokusera på nyproduktion. Genom en *"brown-to-green"-strategi* förbättras fastigheterna hållbarhetsmässigt, vilket minskar miljöpåverkan och skapar framtidssäkrade arbetsmiljöer.

Bolaget arbetar aktivt för att skapa en portfölj av fastigheter linjerade med EU-taxonomin, och som möter moderna hållbarhetskrav och främjar energieffektivitet. Genom att anpassa fastigheterna till nya arbetsmönster och teknologiska framsteg säkerställs långsiktig konkurrenskraft på marknaden.

Colony erbjuder en ny typ av kontorsupplevelse genom ett hybrid-erbjudande som kombinerar traditionella kontor, flexibla lösningar och omfattande service. Konceptet består av tre huvudelement:

- 1. Traditionella kontor** – De flesta ytor hyrs ut på längre kontrakt, vilket ger stabilitet och trygghet för företag.
- 2. Flexibla kontorslösningar** – Möblerade kontor med korta hyresavtal, vilket gör det enkelt för hyresgäster att anpassa sina ytor efter behov.
- 3. Hybridkontor och servicetjänster** – Bottenplanen i fastigheterna erbjuder Colony lounge och gemensamma tjänster, inklusive möjligheten att använda andra Colony-kontor i nätverket för tillfälligt arbete eller möten i olika delar av staden.

Colonys vision är att skapa attraktiva, hållbara och moderna kontorsmiljöer som företag och medarbetare vill återvända till – platser där flexibilitet, service och hållbarhet står i centrum.

Väsentliga händelser under året

Colony har under 2024 genomfört flera strategiskt viktiga affärer och åtgärder för att stärka bolagets position

på Helsingfors kontorsmarknad. Strax innan utgången av räkenskapsårets förvärvade Colony framgångsrikt den ikoniska kontorsfastigheten på Fabianinkatu 9 i Helsingfors centrala affärsdistrikt (CBD). Detta förvärv är en del av bolagets långsiktiga strategi att bygga upp en portfölj med fastigheter i premiumlägen som är 100 % i linje med EU taxonomin. Förvärvet stärker Colonys finansiella nyckeltal och bidrar till en ytterligare diversifiering av fastighetsportföljen.

Colony har under året, i egenskap av största ägare i Fleming Properties AB, varit en drivande kraft bakom bolagets initiativ att genomföra en företrädesemission. Emissionen resulterade i en starkt balansräkning och förbättrad kassaposition, vilket skapar förutsättningar för Fleming att genomföra värdeskapande fastighetsutvecklingsåtgärder och hyresgästanpassningar. För Colony innebar emissionen en ökad ägarandel i Fleming, från 22,1 % till 37,4 %. Detta möjliggjordes bland annat genom ett aktivt förvärv av teckningsrätter på marknaden. Den rabatterade teckningskursen har avsevärt förbättrat Colonys initiala investeringsvärden i Fleming och skapat en stark värdepotential för framtiden.

För att öka Colonys flexibilitet och möjligheter i samband med nyemissionen i Fleming Properties genomfördes även en nyemission under året om 665 000 aktier.

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 2024 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till -92 (-4 478) teur.

Aktiekapital och ägande

Colony är ett onoterat publikt fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 9 291 276 euro fördelat på 17 566 933 aktier med ett kvotvärde per aktie om 0,53 euro. Ingen ägare innehar mer än 20 % av det totala antalet aktier eller röster.

Finansiering

Colony finansierar sina tillgångar med en kombination av eget kapital och banklån. Per den 31 december 2024 uppgick det egna kapitalet till 136 739 (128 762) teur, motsvarande en soliditet på 44,3 (49,6) %.

För att öka Colonys finansiella flexibilitet och kunna agera fort på attraktiva möjligheter upphandlades finansiering i moderbolaget under hösten 2024 vilket medförde att koncernens räntebärande skulder vid räkenskapsårets utgång uppgick till 165 129 (125 440) teur, motsvarande en belåningsgrad om 60,6 (56,0) %.

Nyckeltal

I tusentals euro (teur) om inget annat anges

	2024	2023	2022	2021 ¹
Fastighetsrelaterade				
Driftnetto	11 802	11 417	10 135	2 622
Uthyrningsbar area, kvm	70 207	62 572	62 572	43 826
Antal fastigheter, st	6	5	5	4
Marknadsvärde fastigheterna	273 400	224 200	248 000	176 700
Fastigheternas direktavkastning, %	4,3	5,1	4,1	1,6
Överskottsgrad, %	89	89	109	85

Finansiella

Hyresintäkter (inkl serviceintäkter)	15 943	15 501	11 436	3 092
Förvaltningsresultat före intressebolagsandelar	6 608	6 473	6 291	1 368
Resultat före skatt	4 364	-28 201	7 651	5 603
Balansomslutning	308 357	259 700	294 592	247 520
NRV	135 670	123 173	151 295	154 655
Avkastning på eget kapital, %	2,6	-18,0	2,1	2,8
Soliditet, %	44,3	49,6	53,8	62,5
Belåningsgrad, %	60,6	56,0	51,1	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	7,5	4,9

Aktierelaterade

Förvaltningsresultat före intressebolagsandelar per aktie, euro	0,39	0,38	0,38	0,09
Resultat efter skatt per aktie, euro	0,2	-1,5	0,2	0,6
NRV per aktie, euro	7,7	7,3	9,0	9,7
Justerat NRV per aktie, euro	8,0	7,8	9,6	10,6
Antal utestående aktier, st	17 566 933	16 901 933	16 901 933	15 929 460
Föreslagen utdelning per aktie, euro	-	-	0,12	0,14

¹Bolaget 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 28 för definitioner av nyckeltal



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Colonys affärsverksamhet, att investera i fastighetsägan- de bolag och därmed äga och förvalta fastigheter, expo- nerar Colony för flera typer av externa och interna risker som negativt kan påverka Colonys tillväxt och lönsamhet, aktieägarvärdet och Colonys uppsatta mål. Avvägningar behöver löpande göras för 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 osäkerhets-faktorerna för Colony är hänförliga till värdeförändringen i fastighetsportföljen men även till föränderliga marknadsförhållanden samt hyresgäster- nas förmåga att uppfylla betalningarna enligt hyresavtalen.

Värdeförändring fastigheter

Den största tillgångsposten på balansräkningen är fas- tighetsportföljens värde. Små förändringar i komponenter 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 För- valtningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut, vilket för rapport- perioden är Axiom Advisors. 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 fak- torer, 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 2024.

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 uppgraderingar och nyuthyrningar. Nya marknadsförutsättningar med dyrare finansiering, större risk för konkurser bland hyresgäster samt dyrare ombygg- nationer påverkar Colonys förmåga att växa portföljen och därmed även det utdelningsgrundande kassaflödet. Nya marknadsförhållanden kan även skapa intressanta mö- jligheter till förvärv då fler aktörer på fastighetsmarknaden kan bli tvingade att sälja fastigheter i sina bestånd.

Colony har en stark position på transaktionsmarknaden med erkänd erfarenhet och förmåga att genomföra fastighetsaffärer vilket gör Colony till en attraktiv motpart för både köpare och säljare av fastigheter. Med en god relation till befintlig finansiär och stabil kassa står Bolaget väl rustat för att snabbt kunna agera om intressanta objekt blir tillgängliga för förvärv.

Hyresintäkter

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

Fastigheterna var vid periodens utgång uthyrda till 83 (76) % och den viktade genomsnittliga återstående hyresav- talslängden var 5,5 (5,5) år.

För att minimera risken för hyresförluster strävar Colony efter en diversifierad hyreskontraktstruktur med bred ex- ponering mot ett flertal verksamhetstyper och hyresgäster samt att bibehålla och ytterligare förbättra relationer med befintliga hyresgäster.

Koncernen är även exponerad för likviditets-, ränte-, finan- sierings- 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 affärsmö- jligheter 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 moder- bolaget Colony Real Estate AB (publ), med belopp i euro.

Fritt eget kapital, euro

Överkursfond	138 527 108
Balanserat resultat	-9 296 964
Årets resultat	-91 674
Summa fritt eget kapital	129 138 470

Till årsstämman förfogande stående medel

Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning balanseras	129 138 470
Summa	129 138 470

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 därför att flertalet förvärvsmöjligheter nu övervägs och tillgången till kapital för dessa förvärv bör prioriteras. Genom att behålla kapitalet inom bolaget skapas bättre förutsättningar för att genomföra strategiska förvärv som därmed ökar aktieägarvärdet.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. De finansiella rapport- erna är presenterade i tusentalseuro (teur), om inget anna- tanges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Rapport över totalresultat

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	13 284	12 875
Serviceintäkter	3	2 659	2 626
Övriga rörelseintäkter	3	449	322
Drift- och underhållskostnader	4	-3 083	-3 003
Fastighetsskatt	4	-1 507	-1 403
Driftnetto		11 802	11 417
Central administration	5, 6	-2 403	-2 265
Resultat från andelar i intresseföretag	12	4 593	-3 266
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	509	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 300	-2 941
Förvaltningsresultat		11 201	3 207
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	-3 192	-27 477
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	9	-3 646	-3 931
Resultat före skatt		4 364	-28 201
Aktuell skatt	10	-2	-37
Uppskjuten skatt	10	-874	2 329
Årets resultat		3 488	-25 909
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-	-
Summa totalresultat²		3 488	-25 909

²Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare

Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	16	17 270 772	16 901 933
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,2	-1,5
Föreslagen utdelning per aktie		-	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	273 400	224 200
Nyttjanderättstillgång tomträtt	18	128	123
Andelar i intresseföretag	12	22 850	8 089
Räntederivat	17	3 698	7 344
Uppskjuten skattefordran	19	-	110
Summa anläggningstillgångar		300 076	239 866
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		164	84
Övriga kortfristiga fordringar	13	51	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 722	1 829
Likvida medel	15	6 345	17 921
Summa omsättningstillgångar		8 281	19 834
SUMMA TILLGÅNGAR		308 357	259 700
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		9 291	8 940
Övrigt tillskjutet kapital		138 527	134 390
Omräkningsreserv		-119	-120
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-10 960	-14 448
Summa eget kapital		136 739	128 762
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	153 129	125 440
Uppskjutna skatteskulder	19	2 629	1 865
Långfristig leasingskuld	18	128	123
Summa långfristiga skulder		155 886	127 428
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34	450
Upplåning	17	12 000	-
Skatteskuld		-	875
Övriga kortfristiga skulder	20	326	427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 372	1 758
Summa kortfristiga skulder		15 732	3 510
Summa skulder		171 618	130 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 357	259 700



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 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	-	-1 990	-	-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
Ingående kapital per 1 januari 2024	8 940	134 390	-120	-14 448	128 762
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	3 488	3 488
Summa totalresultat	-	-	-	3 488	3 488
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	352	4 381	-	-	4 733
Kostnad emission	-	-244	-	-	-244
Summa transaktion med aktieägare	352	4 137	-	-	4 488
Utgående eget kapital 31 december 2024	9 291	138 527	-119	-10 960	136 739



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		4 364	-28 201
Justering för ej kassapåverkande poster	25	2 514	34 936
Betald skatt		-884	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 995	6 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av hyresfordringar		-80	-11
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		229	1 819
Förändring av leverantörsskulder		-416	-1 239
Förändring av övriga kortfristiga skulder		1 772	-466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 499	6 838
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-2 875	-4 084
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-49 517	-
Justering köpeskillnad		-	406
Investeringar i intresseföretag		-10 167	-
Utdelning från intresseföretag		-	222
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 559	-3 456
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		4 496	-
Emissionskostnader		-8	-
Uppläggningskostnader		-276	-
Upptagande av lån		39 250	-
Amortering av lån		-	-1 500
Utdelning		-	-3 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		43 462	-5 278
Årets kassaflöde		-11 598	-1 896
Likvida medel vid årets början		17 921	19 809
Kursdifferens i likvida medel		21	8
Likvida medel vid räkenskapsåret utgång	15	6 345	17 921



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
Nettoomsättning	24	1 954	1 128
Administrationskostnader	5, 6	-2 785	-1 859
Rörelseresultat		-831	-731
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	22	-	-4 616
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	765	905
Finansiella kostnader		-281	-
Resultat efter finansiella poster		-347	-4 442
Bokslutsdispositioner		255	-
Resultat före skatt		-92	-4 442
Skatt på årets resultat	10	-	-36
Årets resultat		-92	-4 478

Moderbolagets rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i tusentals euro (teur)	2024	2023
Årets resultat	-92	-4 478
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-92	-4 478



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	119 774	104 647
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	24	31 149	20 133
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 923	124 780
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	24	-	249
Aktuella skattefordringar		37	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	167	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	895	-
Likvida medel	15	2 723	12 378
Summa omsättningstillgångar		3 822	12 654
SUMMA TILLGÅNGAR		154 746	137 434
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		9 291	8 940
Summa bundet eget kapital		9 291	8 940
Fritt eget kapital			
Överkursfond		138 527	134 390
Omräkningsreserv		-	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-9 389	-9 297
Summa fritt eget kapital		129 138	125 093
Summa eget kapital		138 430	134 033
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	24	3 584	2 603
Upplåning	17	12 000	-
Leverantörsskulder		-	83
Skatteskulder		-	691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	732	24
Summa kortfristiga skulder		16 316	3 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 746	137 434



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 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
Kostnad emission	-	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
Ingående kapital per 1 januari 2024	8 940	134 390	-	-9 297	134 033
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-92	-92
Summa totalresultat	-	-		-92	-92
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	352	4 381	-	-	4 733
Kostnad emission	-	-244	-	-	-244
Summa transaktion med aktieägare	352	4 137	-	-	4 488
Utgående eget kapital 31 dec 2024	9 291	138 527	-	-9 389	138 430



Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-92	-4 442
Justering för ej kassapåverkande poster	25	-1 098	3 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 190	-477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 356	2 069
Förändring av leverantörsskulder		-83	30
Förändring av övriga kortfristiga skulder		997	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 652	1 540
Investeringsverksamheten			
Kapitaltillskott till dotterbolag		-14 146	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 146	-
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		4 496	-
Emissionskostnader		-8	-
Utlånat kapital		-10 099	-
Upptagna lån		11 750	-
Erhållen återbetalning lån		-	1 223
Utdelning		-	-3 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 140	-2 555
Årets kassaflöde		-9 658	-1 015
Likvida medel vid årets början		12 378	13 385
Kursdifferens i likvida medel		3	8
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	2 723	12 378

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, Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 maj 2025. 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 18 juni 2025.

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 2024. 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 2024 har inga nya redovisningsstandarder eller tolkningar trätt i kraft som haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernen är euro, vilken även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. De utländska dotterbolagens funktionella valuta är euro.

Transaktioner i annan valuta än euro

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, direktavkastning 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 som 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 eliminerar 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 värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används rapportformen för funktionsindelning med bruttoreultat 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 dotterbolagenskoncernmässiga 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 godkänt 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

Koncernen	2024	2023
Kontorsintäkter	12 058	11 707
Parkeringsintäkter	1 226	1 168
Summa	13 284	12 875

Serviceintäkter

Koncernen	2024	2023
Fastighetsförvaltning	863	870
El	547	606
Värme	211	189
Vatten och avlopp	50	22
Fastighetsförsäkring	47	47
Fastighetsskatt	941	843
Övrigt	-	49
Summa	2 659	2 626

Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2024	2023
Övriga hyresintäkter	134	218
Övriga rörelseintäkter	316	104
Summa	449	322

Förfallostruktur, hyresvärde	2024	2023
Inom 1 år	11 001	649
Senare än 1 men inom 2 år	10 258	2 572
Senare än 2 men inom 3 år	9 645	-
Senare än 3 men inom 4 år	9 378	2 395
Senare än 4 men inom 5 år	9 042	996
Senare än 5 år	8 348	60 943
Summa	57 671	67 555

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, 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 sig. 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 3 083 (3 003) 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, försäkringar och underhåll. I de fall Colony tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall de hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 2 392 (1 739) teur och underhållskostnaderna uppgick till 691 (1 264) teur under 2024.

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 1 507 (1 403) teur under 2024.

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2024 till 131 (139) 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	2024	2023
Bolagsförvaltning	1 525	1 733
Konsultarvoden	171	166
Övrigt	516	366
One-off	191	-
Summa	2 403	2 265

Moderbolaget	2024	2023
Bolagsförvaltning	361	558
Konsultarvoden	150	72
Övrigt	2 082	1 229
One-off	191	-
Summa	2 784	1 859

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO i Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	44	41	21	27
Övrig rådgivning	-	-	-	-
Summa	44	41	21	27

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.

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, inkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Stefan Gattberg	-	-	-	-
Birgitta Leijon	7	-	7	-
Charlotta Hahn	7	7	7	7
Klaus Hansen Vikström	7	7	7	7
Pauliina Rantsi	7	7	7	7
Summa	28	21	28	21

Not 7 — Finansiella intäkter

Koncernen	2024	2023
Ränteintäkter, externa	102	239
Valutakursvinster	17	7
Övrigt	389	16
Summa	509	262

Moderbolaget	2024	2023
Ränteintäkter, koncern	663	663
Ränteintäkter, externa	101	234
Valutakursvinster	1	8
Summa	765	905

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

Koncernen	2024	2023
Räntekostnader	2 626	2 652
Uppläggningsavgift	189	281
Övriga finansiella kostnader	485	8
Summa	3 300	2 941

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	2024	2023
Vinst/förlust räntederivat	-3 646	-3 931

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 aktuell år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningssmetoden, 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. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2	-37	-	-36
Summa	-2	-37	-	-36

Uppskjuten skatt

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 615	1 564	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	711	786	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	38	56	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-8	-77	-	-
Summa	-874	2 329	-	-

Total redovisad skattekostnad	-876	2 292	-	-36
--------------------------------------	-------------	--------------	----------	------------

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och med 20,0 % för de finska dotterbolagen. På 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	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	4 364	-28 201	-92	-4 442
Årets skattekostnad	-876	2 292	-	-36
Skatt enligt svensk skattesats	-886	5 809	19	915
Ej skattepliktiga intäkter	1 021	-673	-6	-
Ej avdragsgilla kostnader	-874	-2 565	-	-951
Emissionskostnader	50	-	50	-
Skillnad i utländska skattesatser	-1	-151	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-13	-66	-	-
Fusionsförluster	-237	-247	-	-
Skatt tidigare år	-	-1	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	65	186	-63	-
Summa	-876	2 292	-	-36

Not 11 — Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehås 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, per 31 december 2023 var det Axiom Advisors. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde att ange det pris om skulle erhållas om 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.

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 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.

Koncernen	2024	2023
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,57	8,33
Direktavkastningskrav, %	6,68	6,30
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,74	5,69

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (teur)	
		2024	2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	21 500 / -21 500	21 500 / -21 500
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-5 400 / 6 200	-5 400 / 6 200
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,50 %	6 600 / -6 600	-4 200 / 4 200

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehås med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Itsehallintokuja 3	Espoo
Karvaamokuja 2D	Helsingfors
Novoparkki	Helsingfors
Tuulikuja 2	Espoo
Fabianinkatu 9	Helsingfors
Tietotie 9	Vantaan

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	224 200	248 000
Fastighetsförvärv	2 874	-
Investeringar i befintligt bestånd	49 517	4 084
Justering köpeskillnad	-	-406
Orealiserade värde-förändringar	-3 192	-27 477
Utgående verkligt värde	273 400	224 200

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 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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	8 089	11 355
Investeringar	10 167	-
Residual badwill	6 396	-
Andelar i intresseföretagets resultat	-1 802	-3 266
Nedskrivning	-	-
Summa	22 850	8 089

Not 13 — Övriga kortfristiga fordringar

Fordringar avseende hyresgäster redovisas netto efter reservering för eventuell osäkra fordringar och beloppet motsvara 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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14	-
Övrigt	36	-
Summa	50	-

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	95	27
Skattekonto	14	-
Övrigt	58	-
Summa	167	27

Not 14 — Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	194	384
Upplupna ränteintäkter	821	996
Övrigt	708	449
Summa	1 722	1 829

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	34	-
Övrigt	861	-
Summa	895	-

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 17 566 933 stycken till ett kvotvärde av 0,53 euro.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	17 566 933	16 901 933
Antal utestående aktier efter utspädning, st	17 566 933	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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna. Omräkningsreserv avser valutakurseffekt vid omräkning av dotterbolag.

Not 17 — Upplåning

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående långfristig skuld till kreditinstitut	118 096	115 384
Upptagande av lån	39 500	-
Uppläggningsavgift	189	281
Värdeförändring derivat	3 646	3 931
Amortering banklån	-	-1 500
Summa	161 430	118 096

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 tomrätten 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 2024 uppgick till 4 (4) teur.

Koncernen har under 2024 inte haft några andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Redovisas värde		
Tomträttsavtal	128	123
Summa	128	123

Leasingskuld:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Redovisas värde		
Långfristig leasingskuld	128	123
Summa	128	123

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Redovisas värde		
Räntekostnad leasing	4	4
Summa	4	4

Not 19 — Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till uppl. anskaffningsvärde lån	-	110	-	-
Summa	-	110	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-94	-242	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 681	-66	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-758	-1 469	-	-
Temporär skillnad hänförlig till övrigt	-96	-88	-	-
Summa uppskjuten skatt	-2 629	-1 865	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-2 629	-1 755	-	-

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 8 348 (7 843) teur med hänsyn taget till resultatet för år 2024. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 7 377 (6 915) teur.

Not 20 — Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	291	410
Övrigt	35	17
Summa	326	427



Not 21 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade räntekostnader	1 405	1 593
Periodiserade drift kostnader	1 232	138
Periodiserade admin. kostnader	735	27
Summa	3 372	1 758

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade admin. kostnader	696	24
Övrigt	36	-
Summa	732	24

Not 22 — Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Röst-rätts-andel	Bokfört värde	Eget kapital
Colony Real Estate Sweden Holding AB	100 %	100 %	2	2
Colony Holding OY	100 %	100 %	119 772	118 130

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

En nedskrivning om 0 (4 616) teur avseende andelarna i Colony Real Estate Sweden Holding AB har skett under 2024.

Not 23 — Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	612 698	576 948
Summa	612 698	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 1 954 (1 128) teur. Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 3 584 (2 603) teur och moderbolagets fodringar på koncernbolag uppgår till 31 149 (20 382) teur. Samtliga interna mellanhanden 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 2024 uppgår till 2 626 (2 652) teur.

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2024	2023
Kursvinster, netto	-2	-19
Periodiserade uppläggningsavgifter lån	272	281
Värdeförändring derivat	3 645	3 931
Värdeförändring fastigheter	3 192	27 477
Resultat andelar intresseföretag	-4 593	3 266
Summa	2 514	34 936

Moderbolaget	2024	2023
Kursvinster, netto	-4	-19
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	4 616
Erhållen ränta	-663	-663
Koncernbidrag	255	-
Uppläggningskostnader lån	21	-
Betald skatt	-706	-
Summa	-1 098	3 934

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 83 (76) % fullt 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 stort fokus ligger 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
	2024-12-31	2024-12-31
Fordringar hyresgäst	164	-
Övriga fordringar	51	109
Likvida medel	6 345	2 723
Maximal exponering kreditrisk	6 560	2 832

	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

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att koncernens kapitalbehov inte kan säkerställas eller att refinansiering av utestående lån försvåras eller fördyras. Colony finansierar sin verksamhet genom en kombination av eget kapital och räntebärande skulder där motparterna utgörs av

kända europeiska affärsbanker. Samtliga lån är amorteringsfria och den största refinansieringen kommer att äga rum i juni 2026 då koncernens ursprungliga finansiering löper ut, motsvarande 76 % av den totala externa skulden. 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 villkoren för 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.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och ränteteckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2024.

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
2024-12-31				
Upplåning	-	12 000	126 100	-
Räntor, netto	881	2 147	1 152	-
Leasingskulld	-	-	-	128
Lev. skulder	34	-	-	-
Övr. kortf. skulder	326	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäker	3 372	-	-	-
Summa	4 613	14 147	127 252	128

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
Lev. skulder	450	-	-	-
Övr.kortf. skulder	427	-	-	-

Uppl. kost. & förutbet. intäkter	1 758	-	-	-
Summa	3 283	1 945	129 991	123

Moderbolaget

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2024-12-31				
Upplåning	-	12 000	-	-
Räntor, netto	233	202	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	732	-	-	-
Summa	965	12 202	-	-

Moderbolaget

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2023-12-31				
Lev. skulder	83	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	24	-	-	-
Summa	107	-	-	-

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2024-01-01	125 400	7 344	132 784
Upptagna lån	39 500	-	39 500
Ej kassaflödes-påverkade poster:			
-derivat	-	-3 645	-3 645
-uppläggningsavg.	189	-	189
UB 2024-12-31	165 129	3 699	168 828

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2023-01-01	126 659	11 275	137 934
Upptagande av lån	-1 500	-	-1 500
Ej kassaflödes-påverkade poster:			
-derivat	-	-3 931	-3 931
-uppläggningsavg.	281	-	281
UB 2023-12-31	125 440	7 344	132 784

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, leasingkulder, 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 2024 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. Verkligt värde utgör detsamma som redovisat värde.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Övriga fordringar	164	-	164
Likvida medel	6 345	-	6 345
Finansiella derivat	-	3 698	3 698
Summa	6 509	3 698	10 207

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 skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Skulder kreditinstitut	165 129	-	165 129
Leverantörs-skulder	34	-	34
Övriga kortfristiga skulder	326	-	326
Summa	165 489	-	165 489

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

Not 27— Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Colony genomfört en nyemission om 73 msek.

Not 28 — Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (euro)

Överkursfond	138 527 108
Balanserat resultat	-9 296 964
Årets resultat	-91 674
	129 138 470

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	129 138 470
Summa	129 138 470



Årsredovisningens undertecknade

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2025.

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

Birgitta Leijon

Styrelseledamot

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.

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) fördelat 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.

NRV per aktie

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557546879130

Dokument

Colony årsredovisning 2024 - final
Huvuddokument
29 sidor
*Startades 2025-05-15 16:38:06 CEST (+0200) av Sara
Williamson (SW)*
Färdigställt 2025-05-19 14:58:28 CEST (+0200)

Initierare

Sara Williamson (SW)
Altaal Advisory AB
sara.williamson@altaal.com
+46727018138

Signerare

Klaus Hansen Vikström (KHV)
Colony Real Estate AB (publ)
Personnummer 19530728-8695
khv.fast@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KLAUS HANSEN VIKSTRÖM"
Signerade 2025-05-16 19:36:42 CEST (+0200)

Birgitta Leijon (BL)
Colony Real Estate AB (publ)
Personnummer 19610422-8207
leijon.birgitta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÄRIT BIRGITTA LEIJON"
Signerade 2025-05-15 16:40:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546879130

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Charlotta Bergman Hahn"
Signerade 2025-05-16 16:12:22 CEST (+0200)

Pauliina Rantsi (PR)
Colony Real Estate AB (publ)
pauliina.rantsi@gmail.com
+358408230910
Signerade 2025-05-15 21:21:23 CEST (+0200)

Stefan Gattberg (SG)
Colony Real Estate AB (publ)
Personnummer 811204-0236
stefan.gattberg@altaal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Kristofer Gattberg"
Signerade 2025-05-16 15:50:17 CEST (+0200)

Teemu Saxén (TS)
Colony Real Estate AB (publ)
teemu.saxen@avantcap.fi
+358408654540
Signerade 2025-05-15 17:36:46 CEST (+0200)

Thomas Näsfeldt (TN)
BDO i Mälardalen AB
Personnummer 600417-6217
thomas.nasfeldt@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Näsfeldt"
Signerade 2025-05-19 14:58:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546879130

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





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 2024. 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 2024 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 2024 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.

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. Risker 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.
 - planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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: 2025-05-19 14:57:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: c99fd57305954a15bd54d8ea6f9619c4